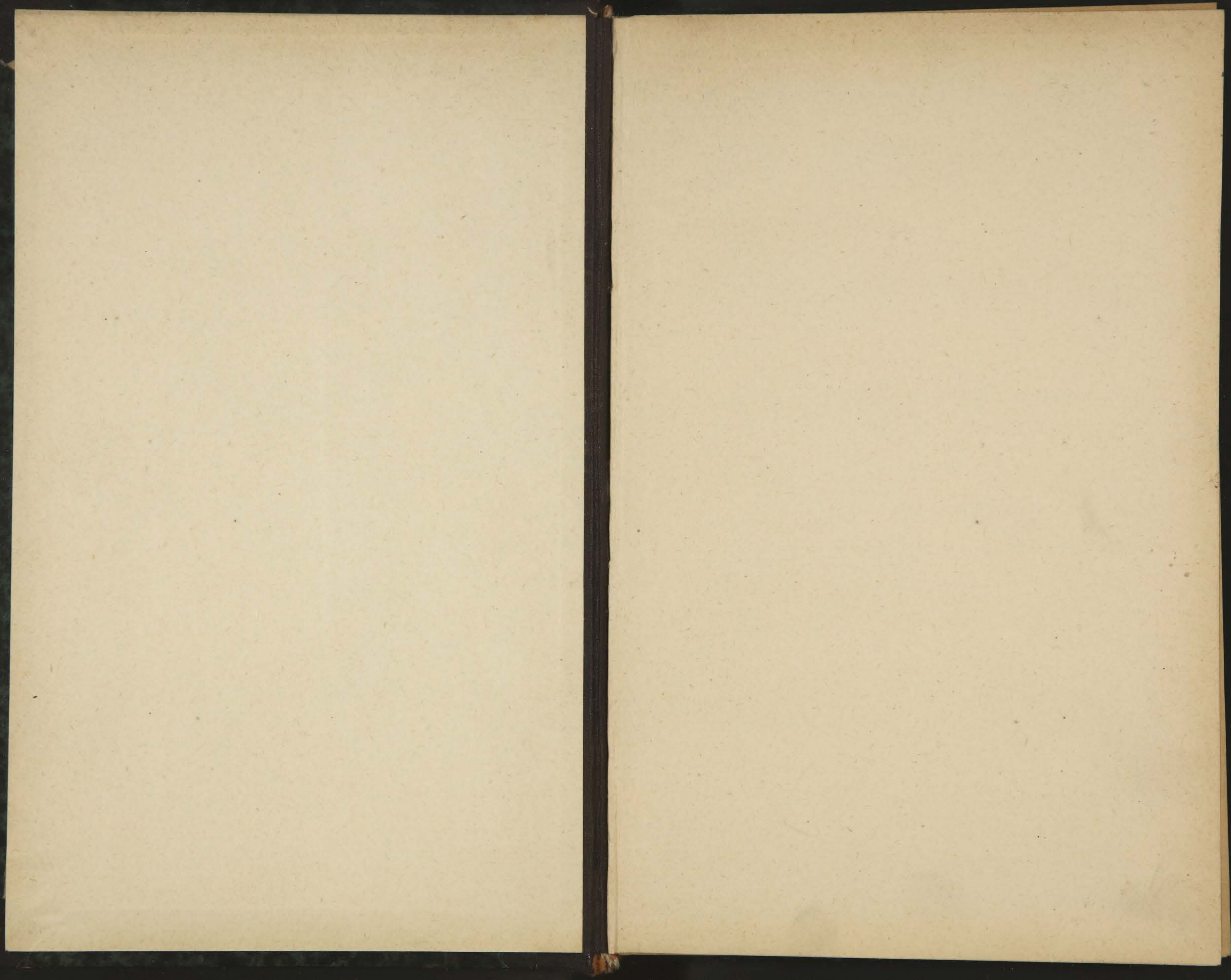


15071





15071.

СЕЛЬСКО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ТАКСАЦІЯ,

ИЛИ

ОЦѢНКА ИМѢНІЙ.



~~17779~~

Руководство для сельскихъ хозяевъ и
земельныхъ оцѣнщиковъ.

Составилъ

Н. М. Волковъ,

Управляющій Государственными имуществами

Черниговской губерніи.

М. ф.

МОСКВА.

Университетская типографія, Страстной бульваръ.
1897.

39

Библиотека ИИФ СССР

12

LIBRARY OF THE
MUSEUM OF NATURAL HISTORY

1914

OLDFIELD MUSEUM

11 21 1914

79224

RECORDS

1914

1914

1914

1914

1914

15071

О Г Л А В Л Е Н І Е.

	Стр.
Введеніе.....	1

ГЛАВА I.

О почвахъ.

О почвахъ вообще.....	5
Черноземныя почвы.....	22
Глинистыя.....	37
Песчаныя.....	44
Суглинистыя и супесчаныя.....	54
Каменистыя.....	65
Солонцеватыя.....	70
Подзолчитыя, или иловатыя.....	77
Известковыя.....	80
Торфяныя.....	54
Естественныя луга.....	100
Естественныя выгоны.....	116

ГЛАВА II.

Предметъ сельско-хозяйственной таксаціи.

Предметъ таксаціи и ея необходимость.....	129
Цѣли, для которыхъ предпринимается таксація.....	133
Покупка и продажа земельныхъ угодій.....	133
Обмѣнъ.....	134
Раздѣлъ.....	135
Выкупъ сервитутовъ.....	135
Залогъ имѣній.....	137
Сдача имѣній въ аренду и подоходное ихъ обложеніе.....	139

ГЛАВА III.

Оцѣнка вообще.

Чистый доходъ есть мѣрило цѣнности земли.....	141
Зависимость доходности отъ хлѣбныхъ цѣнъ и густоты населенія.	143
Капитализація и высота процента на капиталъ..	145
Вліяніе процента, хлѣбныхъ цѣнъ и неурожаевъ на измѣненіе цѣнности земли.....	147
Измѣненія земельныхъ цѣнъ въ Россіи	151
Процентъ капитализаціи и обстоятельства, его условливающія.	153
Системы хозяйства и организація вообще.....	166
Изъ какой доходности имѣнія слѣдуетъ исходить для оцѣнки..	168

ГЛАВА IV.

Оцѣнка по доходности отъ долгосрочной аренды и отъ
краткосрочно-наемной земельной платы.

Извлеченіе дохода отдачею земли въ наемъ.....	172
Виды земельно-наемной платы и ихъ различное значеніе при оцѣнкахъ.....	174
Расходы, вычитаемые изъ наемной платы, для вывода чистаго дохода.....	179
Процентъ капитализаціи.....	187
Прибавленіе построекъ къ цѣнности земли.....	188
Добавочные расходы, принимаемые во вниманіе при оцѣнкѣ по наемной платѣ за землю+постройки...	194
Расходъ на погашеніе и ремонтъ строеній....	198
Оцѣнка усадебныхъ угодій.....	199
Оцѣнка выгоновъ.....	201
Оцѣнка лѣсныхъ угодій.....	204
Примѣръ оцѣнки имѣнія по долгосрочно-арендной платѣ за одну землю, безъ построекъ.....	211
Примѣръ оцѣнки имѣнія по долгосрочно-арендной платѣ за землю+постройки.....	213
Примѣръ оцѣнки имѣнія по краткосрочно-наемнымъ цѣнамъ на землю.....	213

ГЛАВА V.

Стр.

Оцѣнка по доходности хозяйства за счетъ владѣльца.

Исчисленіе прихода.	216
Исчисленіе расхода.	226
Упрощенный способъ таксаціи.	241
Упрощенія въ исчисленіи прихода	243
Упрощенія въ исчисленіи расхода	246
Чистый доходъ и его капитализація	254
Оцѣнка лѣсовъ	257
Оцѣнка удобренія.	258
Включеніе въ приходъ соломы.	260
Примѣръ оцѣнки имѣнія по доходности отъ хозяйства за счетъ владѣльца.	262

ГЛАВА VI.

Оцѣнка по доходности ипольнаго хозяйства.

Формы ипольнаго хозяйства и исчисленіе отъ него прихода. .	269
Исчисленіе расхода.	272
Чистый доходъ и капитализація его.	277
Замѣчанія о продуктивномъ животноводствѣ, таксаціи лѣсовъ и расходѣ на сѣмена.	278
Обращеніе оцѣнки ипольнаго хозяйства въ оцѣнку по наем- ной платѣ.	280
Примѣръ оцѣнки имѣнія по доходности отъ ипольнаго хозяй- ства.	281
Заключеніе изъ всѣхъ вышеприведенныхъ примѣровъ оцѣнки по разнымъ способамъ	285

ПРИЛОЖЕНІЕ.

Земельныя цѣны въ Россіи.	287
-----------------------------------	-----

Цѣны на землю въ губерніяхъ:

Южныхъ степныхъ (Бессарабская, Херсонская, Екатеринослав- ская, Таврическая, Донская область).	288
---	-----

	<i>Стр.</i>
Югозападныхъ (Кіевская, Подольская, Волынская)	290
Среднихъ черноземныхъ (Полтавская, Харьковская, Воронеж- ская)	292
Сѣверныхъ черноземныхъ (Курская, Черниговская, Орловская, Тульская, Рязанская, Тамбовская, Пензенская)	294
Восточныхъ и юго-восточныхъ (Казанская, Симбирская, Сара- товская, Самарская, Уфимская, Оренбургская)	299
Промышленныхъ (Московская, Тверская, Владимірская, Яро- славская, Смоленская, Калужская)	302
Западныхъ (Ковенская, Виленская, Гродненская, Витебская, Могилевская, Минская)	305
Средневольтскихъ и заволжскихъ лѣсныя (Нижегородская и Ко- стромская)	308
Сѣверозападныхъ (Петербургская, Псковская, Новгородская) . . .	309
Прибалтійскихъ (Лифлядская, Курляндская, Эстляндская). . . .	310

ВВЕДЕНІЕ.

Неудовлетворительное положеніе у насъ сельскаго хозяйства въ очень многихъ случаяхъ обусловливается не столько плохую технику, напр., дурно производимую обработкою земли и т. п. обстоятельствами, сколько неудачною экономическою организаціею имѣній и, въ частности, неумѣньемъ точно опредѣлять каждый разъ величину чистаго дохода, ожидаемаго отъ хозяйства, въ зависимости отъ тѣхъ или другихъ вліяющихъ на организацію условій. Хозяйство же должно быть всегда организовано такъ, чтобы оно давало наивысшій постоянный чистый доходъ, возможный въ данной мѣстности. При этомъ, отдѣльные капиталы, составляющіе имѣніе, какъ то: земля, постройки, инвентарь и проч., должны находиться въ опредѣленномъ взаимномъ отношеніи, и ни одинъ изъ этихъ капиталовъ не долженъ превышать извѣстной величины; при нарушеніи этого условія, получаемый отъ имѣнія чистый доходъ, опредѣляемый установившимися средними цѣнами на продукты хозяйства и стоимостью производства, можетъ понизиться и оказаться столь незначительнымъ, что не покроетъ процентовъ, которые обычно получаютъ на капиталы, при ихъ затратѣ на него. Происходящая отсюда малодоходность, граничащая иногда съ убыточностью, является нерѣдко въ нашихъ хозяйствахъ какъ результатъ, между прочимъ, неумѣренныхъ затратъ капитала на возведеніе излишнихъ или очень роскошныхъ построекъ въ имѣніи, не столько необходимыхъ для успѣшной дѣятельности, сколько уменьшающихъ въ послѣдствіи чистый доходъ имѣнія, благодаря большимъ издержкамъ на ремонтъ и погашеніе этихъ построекъ *).

Подобный результатъ, т. е. малодоходность имѣнія, мо-

*) При этомъ, въ подтвержденіе изложеннаго, не можемъ не сослаться на *А. С. Ермолова*, который въ своемъ сочиненіи „Организація полевого хозяйства“ говоритъ слѣдующее: „очевидно, что чѣмъ, при равной производительности хозяйства, капиталъ, затраченный на постройки и т. п., меньше, тѣмъ выгоднѣе для владѣльца, тѣмъ выше будетъ % на весь представляемый имѣніемъ ка-

жетъ явиться также вслѣдствіе большихъ затратъ, несо-
размѣрныхъ съ цѣнностью остальныхъ, составляющихъ
имѣніе, капиталовъ, на заведеніе въ немъ очень дорогихъ
и излишнихъ орудій, машинъ и т. п. Если, такимъ обра-
зомъ, неумѣренныя затраты на расширеніе какихъ нибудь
капиталовъ въ имѣніи приводятъ къ нарушенію необхо-
димой между ними гармоніи и къ малопродуктивности имѣнія,
а отсюда и къ упадку хозяйства; то, съ другой стороны,
правильныя понятія объ истинной цѣнности имѣнія и осо-
бенно объ опредѣляющемъ ее чистомъ доходѣ, который
можно ожидать вообще отъ этого имѣнія, при наличности
данныхъ экономическихъ и другихъ условій, — предохра-
нили бы очень многихъ хозяевъ отъ упомянутыхъ затратъ,
не оправдываемыхъ соотвѣтствующимъ возвышеніемъ до-
ходности и приводящихъ въ послѣдствіи къ однимъ только
разочарованіямъ. Слѣдуетъ сказать даже болѣе: умѣнье
выводить въ каждомъ частномъ случаѣ истинный чистый
доходъ и, на основаніи его, цѣнность имѣнія, могутъ освѣ-
щать хозяевамъ путь, по которому имъ надлежитъ идти
не только въ отношеніи производства разныхъ затратъ
по имѣнію, но и вообще относительно почти всей осталь-
ной хозяйственной дѣятельности въ немъ, чтобы она при-
водила всегда къ достиженію главнѣйшей цѣли — получе-
нію наивысшей постоянной доходности. При этомъ, вѣрно
исчисленный чистый доходъ имѣнія укажетъ (если конечно,
кромѣ того, будутъ приняты во вниманіе и другія вліяю-
щія обстоятельства): на наиболѣе соотвѣтствующую сис-
тему земледѣлія, на наиболѣе выгодный способъ хозяй-
ства — за счетъ владѣльца, исполу или путемъ отдачи земли
въ наемъ, и на многое другое, безъ знанія чего успеш-
ное вообще хозяйство рѣшительно не мыслимо. Къ этому
нельзя не прибавить также, что если бы наши хозяева

питаль. Наоборотъ, чѣмъ выше стоимость построекъ, въ сравненіи съ
общей стоимостью имѣнія, тѣмъ хуже для имѣнія, тѣмъ менѣе оно
можетъ считаться доходнымъ. У насъ, между тѣмъ, зачастую встрѣ-
чаются имѣнія, въ которыхъ непроизводительно затраченные капи-
талы не только равны, но даже превышаютъ общую стоимость имѣ-
нія; понятно, что дѣйствительная доходность такихъ имѣній должна
равняться 0 или даже отрицательной величинѣ, — такія имѣнія должны
приносить не доходъ, а убытокъ". (А. С. Ермоловъ. Организація поле-
вого хозяйства. Сочиненіе, удостоенное Императорскою Академіею
Наукъ Макарьевской преміи. Изданіе 3-е исправленное и дополнен-
ное. Спб. 1894 г., стр. XVI).

были болѣе расчетливы и, что самое важное, умѣли правильно усчитывать доходность своихъ имѣній, русское земледѣліе, несомнѣнно, стояло бы на болѣе высокой ступени развитія.

Благодаря же недостаточному знакомству съ тѣмъ, что слѣдуетъ понимать подъ чистымъ доходомъ отъ сельскаго хозяйства и какъ опредѣлять величину этого дохода, могутъ возникать очень разнообразныя неудобства. Вслѣдствіе смутности представленія о чистомъ доходѣ, хозяева, напр., проживаютъ иногда всю ежегодную денежную выручку отъ имѣнія, не вычитая изъ нея нѣкоторыхъ, неизбѣжныхъ по хозяйству, хотя и не всегда и не всѣмъ очевидныхъ, издержекъ, о которыхъ будетъ подробно сказано въ послѣдующихъ главахъ; хозяева въ этомъ случаѣ очень часто и не подозреваютъ, что они, кромѣ чистаго дохода отъ имѣнія, проживаютъ также и самый капиталъ, служащій источникомъ упомянутаго дохода. Будущее, хотя можетъ быть и отдаленное иногда, напоминаетъ хозяевамъ о заблужденіи ихъ въ этомъ отношеніи тѣмъ, что, когда явится экстренная надобность въ возведеніи, напр., построекъ въ имѣніи, взамѣнъ обветшавшихъ, и въ другихъ затратахъ, средства для нихъ придется добывать на сторонѣ (очень часто на весьма тяжелыхъ условіяхъ), а не изъ самаго имѣнія, какъ бы надлежало при нормальномъ ходѣ дѣла, т. е. при проживаніи одного только чистаго дохода, а не капитала. Посильному рѣшенію вопросовъ о томъ, что такое чистый доходъ въ сельскомъ хозяйствѣ, какимъ образомъ выводить величину этого дохода въ различныхъ случаяхъ и какъ переходить отъ него къ цѣнности имѣнія, равно какъ и разъясненію всѣхъ остальныхъ, связанныхъ съ первыми, вопросовъ посвящается настоящее сочиненіе. Разрѣшеніе—и, притомъ, въ примѣненіи къ нашимъ русскимъ условіямъ,—всѣхъ упомянутыхъ выше вопросовъ тѣмъ болѣе желательно, что по нимъ, какъ въ средѣ хозяевъ, такъ отчасти даже и въ сельскохозяйственной литературѣ, существуютъ, къ сожалѣнію, нѣкоторыя разнорѣчія. Къ тому же, важность правильнаго разрѣшенія названныхъ вопросовъ и уясненія ихъ хозяевами усугубляется тѣмъ, что земледѣліе въ послѣднее время вообще угнеталось вліяніемъ сравнительно невысокихъ цѣнъ на сельско-хозяйственные продукты, а землевладѣніе страдаетъ подъ бременемъ значительнаго капи-

тальнаго долга на имѣніяхъ. «Къ сожалѣнію, весьма малая часть этого капитальнаго долга затрачена на производительныя цѣли, вслѣдствіе чего не мало затрудняется и самый возвратъ сдѣланныхъ ссудъ» *), какъ справедливо свидѣтельствуешь одно изъ компетентныхъ лицъ въ дѣлахъ, соприкасающихся съ русскою сельско-хозяйственною промышленностью. Не трудно понять, что при всѣхъ такихъ обстоятельствахъ, упомянутыхъ выше, почти каждый серьезный шагъ въ сельскомъ хозяйствѣ желательно предпринимать не иначе, какъ по предварительномъ соображеніи съ правильно, на основаніи указаній теоріи и практики, исчисленнымъ чистымъ доходомъ, ожидаемымъ отъ имѣнія, дабы не умалить послѣдній какимъ либо образомъ и тѣмъ самымъ не создать еще болѣе тяжелаго положенія. Поступая такимъ только образомъ, явится въ очень многихъ случаяхъ, возможность побуждать тѣ неблагопріятныя въ сельскомъ хозяйствѣ обстоятельства, въ которыя оно поставлено. Зная же, наконецъ, вѣрные методы исчисленія чистаго дохода въ разныхъ случаяхъ, возможно выводить по немъ правильную оцѣнку имѣній, какъ это будетъ показано въ послѣдующихъ главахъ.

Изъ различныхъ земельныхъ угодій, составляющихъ почти каждое имѣніе, наибольшую важность для сельско-хозяйственнаго производства имѣютъ поля, луга и выгоны, цѣнность которыхъ, равно какъ и общая организація хозяйства, зависятъ преимущественно отъ качества составляющей ихъ почвы. Понятно, что при оцѣнкѣ каждаго имѣнія полезно, и даже необходимо, предварительно познакомиться съ составляющими его почвами. А потому мы сочли умѣстнымъ, въ I-й главѣ этого сочиненія, предпослать подробныя свѣдѣнія: о свойствахъ различныхъ почвъ, о признакахъ, по которымъ можно отличить почвы другъ отъ друга, не прибѣгая къ химическому или механическому анализу, о пригодности ихъ для различныхъ растеній и пользованій—въ качествѣ разныхъ угодій и о многихъ другихъ предметахъ (въ томъ числѣ о лугахъ и выгонахъ), которые слѣдуетъ имѣть въ виду при оцѣнкахъ почвъ и земельныхъ угодій, составляющихъ имѣніе.

*) В. Вешняковъ. Дополненіе къ сборнику законовъ и постановленій для землевладѣльцевъ и сельскихъ хозяевъ. Спб. 1882, стр. XXXII.

ГЛАВА I.

О почвахъ вообще. Почвы: черноземныя, глинистыя, песчаныя, суглинистыя, супесчаныя, каменистыя, солонцеватыя, подзолистыя, известковыя и торфяныя.—Естественные луга и выгоны.

О ПОЧВАХЪ ВООБЩЕ.

Въ земельныхъ угодьяхъ: поляхъ, лугахъ и выгонахъ, составляющихъ наиболѣе значительную, по величинѣ, часть почти всякаго имѣнія, преимущественное значеніе имѣетъ верхній, болѣе или менѣе рыхлый слой—*почва*, которая на поляхъ обрабатывается земледѣльческими орудіями, съ цѣлью выращиванія укореняющихся и развивающихся въ ней сельско-хозяйственныхъ растений. Ниже почвы лежитъ болѣе глубокой слой земли, называемый *подпочвою*, свойства которой также имѣютъ нѣкоторое значеніе въ дѣлѣ растеніеводства.

Почвы образовались и продолжаютъ образовываться вслѣдствіе разрушенія или вывѣтриванія различныхъ, составляющихъ поверхность земного шара, горныхъ породъ: известняковъ, песчаниковъ, гранита, гнейса и многихъ другихъ, подъ вліяніемъ механическихъ и химическихъ дѣятелей (напр. нагрѣваніе и охлажденіе горныхъ породъ

при измѣненіи температуры воздуха, дѣйствіе углекислоты его и воды на тѣ же породы *) и проч.).

Въ результатѣ упомянутаго вывѣтриванія горныхъ породъ, оказываются главнѣйшія неорганическія, или минеральныя, составныя части почвы, которыя или остаются, въ большемъ или меньшемъ количествѣ, на мѣстонахожденіи горныхъ породъ, изъ которыхъ образовались (*первичныя* почвы), или же эти части уносятся водою, вполнѣ или отчасти, въ неизменности болѣе или менѣе далеко отъ мѣста первоначальнаго своего происхожденія (*наносныя* почвы). Другая группа составныхъ частей всякой почвы образуется вслѣдствіе разложенія (перегниванія) преимущественно растительныхъ и отчасти животныхъ остатковъ, примѣшанныхъ къ ней. Эти органическія вещества почвы обыкновенно называются *перегноемъ* (*гумусомъ*), и хотя содержатся въ ней въ незначительномъ количествѣ, но, какъ и неорганическія составныя части почвы, обуславливаютъ физическія ея свойства и имѣютъ важное значеніе, для плодородія ея. При прокаливаніи почвы на воздухѣ, органическія вещества ея вполнѣ сгораютъ, въ отличіе отъ минеральныхъ частей почвы, остающихся при этомъ въ видѣ золы **).

*) Вода можетъ, напр., проникать въ трещины, образующіяся въ горной породѣ, вслѣдствіе попеременнаго нагрѣванія и охлажденія ея, и, замерзая тамъ, обуславливаетъ дальнѣйшее увеличеніе этихъ трещинъ и отрываніе цѣлыхъ кусковъ отъ той же породы. Обломки ихъ, уносимые водою, размельчаются отъ тренія другъ о друга и о русло, и т. п.

***) Для количественнаго опредѣленія органическихъ веществъ въ почвѣ слѣдуетъ найти потерю въ вѣсѣ почвенной пробы послѣ про-

Опредѣленіе состава почвъ можетъ быть произведено или механическимъ способомъ или помощью химическаго

калванія ея, ибо перегной при этомъ сгораетъ. Прокалваніе почвы ведется до тѣхъ поръ, пока она совершенно не лишится своего первоначальнаго чернаго цвѣта и не приметъ желтаго или краснаго. Такъ какъ при прокалваніи теряется изъ почвы также и вода, изъ химическихъ соединеній ея, и угольная кислота, изъ известковыхъ солей, то выведенное такимъ путемъ количество перегнойныхъ веществъ въ почвѣ будетъ преувеличено. Мы, впрочемъ, не будемъ входить въ подробности описанія способа опредѣленія количества перегноя въ почвѣ, ибо это завело бы насъ слишкомъ далеко. Скажемъ только, что, при желаніи достигнуть точности, почвенные образцы, для опредѣленія въ нихъ какъ перегноя, такъ и извести, слѣдуетъ отправлять въ химическую лабораторію.

Вообще нужно замѣтить, что, вслѣдствіе трудности количественныхъ опредѣленій содержанія въ почвѣ разныхъ веществъ и неимѣнія во время оцѣнокъ подъ рукою необходимыхъ для сего лабораторныхъ приспособленій, слѣдуетъ избѣгать этихъ опредѣленій, замѣняя ихъ глазомѣрною, по возможности, оцѣнкою свойствъ почвы. Напр., о *большемъ или меньшемъ содержаніи въ почвѣ перегноя можно судить, въ связи съ другими признаками, по болѣе или менѣе темной почвенной окраскѣ: чѣмъ интензивнѣе она, тѣмъ болѣе, въ огромномъ большинствѣ случаевъ, можно считать въ почвѣ перегноя.* Присутствіе въ почвѣ большого количества насѣкомыхъ и червей служитъ весьма часто указателемъ ея богатства перегноемъ. Въ пользу большого его содержанія въ почвѣ говоритъ также болѣею частью ея значительная глубина. Наконецъ, если не о количествѣ перегноя въ почвѣ, то о присутствіи его въ ней, можно болѣе или менѣе вѣрно судить иногда по своеобразному земляному запаху ея во влажномъ состояніи; кромѣ того, перегной характеризуется рыхлымъ, пористымъ строеніемъ и нѣжностью наощупь. Въ томъ случаѣ, когда растительные остатки, послужившіе для образованія перегноя въ почвѣ, еще не вполне разложились, сохранивши волокнистое строеніе, какъ это бываетъ въ нѣкоторыхъ торфяныхъ почвахъ, распознаваніе перегноя въ нихъ не представляетъ уже никакихъ трудностей.

анализа. Такъ какъ послѣдній требуетъ спеціальныхъ химическихъ знаній, много времени и лабораторныхъ приспособленій; то, несмотря на большую точность подобныхъ изслѣдованій при оцѣнкѣ почвъ, можно ограничиваться примѣненіемъ механическаго анализа, дающаго возможность опредѣлять въ почвѣ не количество питательныхъ для растенія веществъ, а содержаніе въ ней главнѣйшихъ, по количеству, частей: песку и глины. При данныхъ мѣстныхъ условіяхъ оцѣниваемаго имѣнія, опредѣленіе процентнаго содержанія въ почвѣ крупныхъ (песку) и мелкихъ (глины) составныхъ частей уясняетъ хозяину и земельному оцѣнщику важныя въ сельско-хозяйственномъ отношеніи свойства почвы, а именно такое опредѣленіе даетъ точныя данныя относительно: удобствъ ея обработки, вліянія на нее теплоты, влажности, пропикновенія атмосфернаго воздуха и пр. Такъ напримѣръ, если въ почвѣ преобладаютъ отмучиваемыя глинистыя частицы, то ее можно назвать:

- а) относительно обработки—тяжелою,
- б) » связности—твердою,
- в) » строенія—плотною,
- г) » влажности—водонепроницаемою,
- д) » теплоты — холодною.

О содержаніи въ почвѣ бѣльшаго или меньшаго количества извести можно судить по силѣ того шипѣнія, съ выдѣленіемъ газа, которое почва, содержащая известь, обнаруживаетъ при приливаніи къ ней кислоты. Болѣе подробно о такомъ опредѣленіи извести будетъ сказано при описаніи известковыхъ почвъ.

Наоборотъ, если въ почвѣ преобладаютъ неотмучиваемыя песчаныя частицы, то, по предыдущей схемѣ, она должна быть называема: легкою, рассыпчатою, рыхлою, водопроницаемою, теплою.

Но и изслѣдованіе почвы даже при помощи одного только механическаго анализа, не говоря уже о количественныхъ опредѣленіяхъ перегноя, извести и другихъ веществъ, не можетъ почитаться легкимъ и вообще доступнымъ, тѣмъ болѣе, что для такого изслѣдованія требуется и много времени, и такихъ приспособленій, которыя, при оцѣнкѣ, не всегда и не вездѣ могутъ оказаться. Спрашивается, неизбѣжно ли слѣдуетъ прибѣгать къ механическому анализу, при всякихъ почвенныхъ оцѣнкахъ? На это мы отвѣтимъ, что, въ преобладающемъ числѣ случаевъ, можно совершенно свободно обойтись безъ него, ибо о почвѣ можно вѣрно судить и по другимъ признакамъ, которые внимательный хозяинъ, равно какъ и земельный оцѣнщикъ не должны упускать изъ вида, при ея осмотрѣ. Наблюдая бѣольшую или меньшую легкость, съ которою почва обрабатывается орудіями, ея цвѣтъ, глубину, связность почвенныхъ частицъ, способность почвы производить преимущественно извѣстные виды какъ культурной, такъ и дикой растительности, отношеніе почвы къ водѣ, удобренію и т. п., можно всегда, при извѣстномъ навыкѣ, болѣе или менѣе точно опредѣлить въ каждомъ частномъ случаѣ оцѣниваемую почву, т. е. глинистая ли она, песчаная, черноземная и т. д. Если такое опредѣленіе сдѣлано болѣе или менѣе вѣрно, чего, какъ сказано, достигнуть не трудно; то этимъ самымъ опредѣлятся, по...

мощью почвовѣдѣнія, и всѣ остальные свойства почвы, не поддавшіяся первоначальному наблюденію, вслѣдствіе меньшей ихъ очевидности. Если же, такимъ образомъ, сдѣлаются извѣстны, въ конечномъ результатѣ, не только родъ оцѣниваемой почвы, но и всѣ свойства ея, то земельный оцѣнщикъ и хозяинъ будутъ имѣть всѣ необходимыя данныя, для правильной ея оцѣнки. Только въ исключительныхъ случаяхъ, возбуждающихъ сомнѣнія, или при неопытности земельного оцѣнщика, еще ненаучившагося по мелкимъ и иногда малоуловимымъ признакамъ причислять почву къ тому или другому ея роду, почвенныя изслѣдованія помощью анализа являются необходимыми, для земельныхъ оцѣнокъ на основаніи чистаго дохода. Мы, впрочемъ, далеки отъ того, чтобы отрицать полезность почвеннаго анализа и количественнаго опредѣленія въ почвѣ разныхъ веществъ, при изслѣдованіи ея и даже при оцѣнкахъ; мы только полагаемъ, что въ послѣднемъ случаѣ, т. е. при оцѣнкахъ, какъ механической анализъ, такъ и вособенности химической, большею частью не неизбѣжны, ибо и безъ ихъ посредства есть все же возможность достигнуть цѣли.

Въ природѣ встрѣчаются чрезвычайно разнообразныя виды и видоизмѣненія почвъ, которые, вслѣдствіе многообразныхъ условій, характеризуются весьма неодинаковою производительностью. Чтобы ориентироваться въ такомъ почвенномъ разнообразіи, издавна были предпринимаемы попытки раздѣлять почвы, встрѣчающіяся въ природѣ, на классы съ опредѣленными признаками, причемъ въ каждый классъ должны были входить почвы, болѣе

или менѣе близкія по какимъ-либо качествамъ или свойствамъ. Такого рода классификація, или бонитировка, почвъ можетъ быть различна, въ зависимости отъ того, какіе именно признаки будутъ приняты въ основаніе, при раздѣленіи почвъ на классы. Эти признаки могутъ, напр., вытекать изъ геологическаго происхожденія почвъ и свойствъ тѣхъ горныхъ породъ, которыя послужили матеріаломъ для образованія почвъ. Составленіемъ классификацій по минералого-геогностическимъ свойствамъ почвъ занималось много лицъ (Фаллу, Берендтъ, Ортъ и другіе). Но эти классификаціи имѣютъ мало практическаго значенія, тѣмъ болѣе, что изъ одной и той же горной породы, смотря по ея составу и нѣкоторымъ другимъ обстоятельствамъ, могли образовываться совершенно неодинаковыя почвы.

То же отсутствіе практическаго значенія необходимо признать и за тѣми почвенными классификаціями, въ основу которыхъ положены преимущественно химическія и физическія свойства почвъ (Фрасъ, Кнопъ). Уже не говоря о томъ, что пользованіе подобными классификаціями большею частью можетъ быть сопряжено съ продолжительными и не всѣмъ доступными анализами физическихъ свойствъ и химическаго состава почвъ, практическая цѣнность этихъ анализовъ иногда не соотвѣтствуютъ потраченному на нихъ времени. Вособенности, это можетъ относиться къ химическому анализу, если надобность указываетъ производить его; случается иногда, что, несмотря на ничтожное количество питательныхъ для растеній веществъ, открываемыхъ анализомъ, она все же должна

быть признана плодородною, вслѣдствіе своей дѣйстви-
тельно высокой урожайности. Можетъ случиться и наобо-
ротъ: почвы, въ которыхъ химическій анализъ показы-
ваетъ значительное содержаніе питательныхъ веществъ,
въ дѣйствительности могутъ быть весьма мало производи-
тельными. Въ подтвержденіе вышеизложеннаго, можно при-
вести, напр, слѣдующій фактъ. Нильскій илъ, славящійся
своимъ необыкновеннымъ плодородіемъ, содержитъ одно
изъ важнѣйшихъ питательныхъ веществъ растеній—кали,
въ количествѣ всего только $0,5\%$; между тѣмъ какъ есть
другія почвы, извѣстныя своею непроизводительностью,
не смотря на то, что содержатъ въ 6 разъ болѣе кали*).
Съ другой стороны, иногда ненадежность анализа для
опредѣленія истиннаго достоинства почвъ происходитъ отъ
того, что, вслѣдствіе несовершенства еще аналитическихъ
методовъ, химическій анализъ съ полною точностью по-
казываетъ только одно общее количество въ почвѣ пита-
тельныхъ веществъ. Изъ данныхъ же анализа только
очень приблизительно можно заключать, сколько изъ об-
щаго количества почвы приходится на вещества, мало
участвующія въ процессѣ питанія растеній, и сколько на
вещества, легко растворимыя, въ смыслѣ легкой усвое-
мости ихъ корневыми мочками растеній, слѣдовательно
существенно имъ полезныя. Между тѣмъ, главнѣйшее до-
стоинство отдѣльныхъ почвъ—ихъ дѣйствительное пло-
родіе въ данное время — условливается, между прочимъ,

*) *Габерландтъ*. „Общее сельско-хозяйственное растеніеводство“,
перев. В. И. Ковалевскаго. Спб. 1880 г., стр. 396.

преимущественно только бóльшимъ или меньшимъ присутствіемъ питательныхъ веществъ послѣдняго рода, т. е. легко усвояемыхъ корневыми мочками, черезъ которыя поступаютъ въ растенія минеральныя части почвы. Мы, впрочемъ, высказывая это, не хотимъ умалять значеніе почвенныхъ химическихъ анализовъ, которое они во многихъ случаяхъ могутъ имѣть. Въ самомъ дѣлѣ, нельзя не признать, что химическій анализъ нерѣдко можетъ дать очень важныя практическія указанія, напр., относительно присутствія въ почвѣ какого нибудь вреднаго для растеній вещества или недостатка въ ней какого нибудь другого вещества, существенно полезнаго для питанія растеній, и т. п.

Гораздо лучше выполняютъ свое назначеніе тѣ классификаціи, въ которыхъ размѣщеніе почвъ въ установленныя классы производится (въ противоположность, большею частью, вышеупомянутымъ почвеннымъ группировкамъ) не по одному, а по многимъ признакамъ, отличающимъ почвы другъ отъ друга. Съ этою цѣлью, выбираются такіе признаки, которые, въ большей или меньшей мѣрѣ, условливаютъ доходность почвъ, а именно: преимущественную способность ихъ къ производству тѣхъ, а не иныхъ культурныхъ растеній (пшеницы, ржи и проч.), глубину почвеннаго слоя, легкость обработки и т. п.; на такихъ началахъ составлена, напр., классификація *Зеттегаста* *),

*) *Settegast*. „Die Landwirthschaft und ihr Betrieb“ Breslau. 1875, I Bd., s. 229.

по которой полевая земля могут быть разделены на 12 классовъ съ различнымъ составомъ и доходностью. Съ принятиемъ во вниманіе подобныхъ же факторовъ, составляются классификаціи по методамъ, предложеннымъ, съ одной стороны, *Бирнбаумомъ*, а съ другой стороны—*Крафтомъ* *).

Темныя стороны упомянутыхъ системъ *Зеттегаста*, *Бирнбаума* и *Крафта*, для классификаціи почвъ, заключаются въ трудности, во-первыхъ, выбора факторовъ, характеризующихъ данныя почвы и условливающихъ наиболѣе ея доходность, и, во-вторыхъ, въ трудности правильной оцѣнки этихъ факторовъ. Независимо отъ этого, примѣненіе названныхъ системъ почти никогда не можетъ выйти за предѣлы той, сравнительно небольшой, мѣстности, для которой онѣ были составлены. Это лучше всѣхъ, повидимому, сознаетъ *Гольцъ* **), который даже предлагаетъ, если не для cadastral имѣнія, то, по крайней мѣрѣ, для cadastral округа (für jeden räumlich begrenzten Bezirk) составлять каждый разъ отдѣльную классификацію, на основаніи тѣхъ результатовъ, къ которымъ приведетъ изученіе почвъ на мѣстѣ въ отношеніи состава, глубины, пригодности для культуры тѣхъ или другихъ растений, средней урожайности ихъ и подпочвы. Чтобы уловить представляемое природою почвенное разнообразіе при помощи одной общей классификаціи, *Гольцъ* полагаетъ, что она должна бы заключать въ себѣ не менѣе 50, а, въ-

*) „Die Betriebslehre“, 4 Aufl. Berlin. 1885. S. 19.

**) Landwirthschaftliche Taxationslehre. Berlin. 1882. S. 360.

роятно, и болѣе классовъ, вслѣдствіе чего она лишилась бы всякаго практическаго значенія.

Хотя въ нѣкоторыхъ изъ вышеупомянутыхъ классификацій доходность почвы и принимается однимъ изъ существеннымъ признаковъ, долженствующихъ отличать почвенные классы другъ отъ друга; но во всѣхъ этихъ классификаціяхъ почва разсматривается преимущественно какъ естественно-историческое тѣло. Въ противоположность этому, есть другого рода классификаціи, гдѣ почва разсматривается почти исключительно, какъ часть хозяйственнаго организма, находящагося въ средѣ, подчиненной не столько физическимъ и химическимъ законамъ, сколько экономическимъ, вслѣдствіе чего эти классификаціи называются *экономическими*. Изъ числа ихъ въ Германіи особенно извѣстностью пользуются классификаціи *Пабста* *), и *Геке* **); но мы не будемъ вдаваться въ подробное описаніе этихъ классификацій, вслѣдствіе малой примѣнимости ихъ къ нашимъ русскимъ условіямъ. Вообще же слѣдуетъ замѣтить, что въ экономическихъ классификаціяхъ преимущественно почти только валовой или чистый доходъ, получаемый съ отдѣльныхъ почвъ, считается существеннымъ признакомъ, по которому онѣ различаются между собою по классамъ; другіе же признаки, если они вообще допускаются, имѣютъ, большею частью, второсте-

*) „Landwirthschaftliche Taxationslehre“. 3 Aufl. Berlin. 1881. S. 38.

***) „Oekonomische Klassifikation“. Statist. Mtschr. VI Jhg. IV Heft. Wien. 1878.

пенное значеніе. Про экономическія классификаціи, какъ принимающія въ основаніе важнѣйшій признакъ, различающій почвы другъ отъ друга—ихъ доходность—вообще нужно замѣтить, что онѣ, во всякомъ случаѣ, должны бы пользоваться, по нашему мнѣнію, бѣльшимъ, чѣмъ это было до сихъ поръ, вниманіемъ.

Мы, съ своей стороны, на основаніи изученія богатаго матеріала, доставленнаго корреспондентами Департамента Земледѣлія, приблизительно изъ 2000 мѣстностей, о величинѣ урожаевъ въ Европейской Россіи *), полагаемъ бы полезнымъ предложить, при классификаціи пахатныхъ земель по валовому доходу, дѣленіе ихъ на 10 классовъ, съ нижеслѣдующими средними, безъ вычета сѣмянъ, урожаями зерна (въ пудахъ) на десятинѣ въ 2400 кв. саж., по каждому изъ главнѣйшихъ, принятыхъ у насъ въ культурѣ, растеній, преимущественно хлѣбныхъ.

I	классъ	—	поля	съ	средн.	урожайностью	въ	20—30	п.
II	»	»	»	»	»	»	»	30—40	»
III	»	»	»	»	»	»	»	40—50	»
IV	»	»	»	»	»	»	»	50—60	»
V	»	»	»	»	»	»	»	60—70	»
VI	»	»	»	»	»	»	»	70—80	»
VII	»	»	»	»	»	»	»	80—90	»
VIII	»	»	»	»	»	»	»	90—100	»
IX	»	»	»	»	»	»	»	100—110	»
X	»	»	»	»	»	»	»	110—120	»

*) „Сельско-хозяйственныя и статистическія свѣдѣнія, по матеріаламъ, полученнымъ отъ хозяевъ“. Выпускъ I-й. Спб. 1884 г.

Пользуясь этою классификаціею, полезно оцѣнивать почвы не по одному какому-либо растенію, а по нѣсколькимъ, напр., по главнѣйшему озимому растенію и по главнѣйшему яровому; если, напр., воздѣлывается рожь, какъ главное озимое растеніе, дающая средній, за нѣсколько лѣтъ (напр. 10), урожай 75 пуд., и позволяющая причислить почву къ VI классу нашей классификаціи, а овесъ разводится, какъ главное яровое растеніе, съ среднею урожайностью отъ 50 до 60 пуд., на основаніи которой ту же почву слѣдуетъ отнести къ IV классу; то дѣйствительный классъ, къ которому она должна быть причислена, есть V-й. Въ нашу систему, съ низшимъ урожаемъ въ 20 п. (I кл.) и съ высшимъ въ 120 п. (X кл.) на десятинѣ, укладываются получаемые въ Россіи, при обыкновенныхъ условіяхъ, средніе урожаи хлѣбныхъ и очень многихъ другихъ растеній. Средніе урожаи менѣе 20 пуд. на десятинѣ обыкновенно получаютъ только при какихъ-либо исключительныхъ условіяхъ, потому что такіе урожаи большею частью не окупаютъ сѣмянъ и другихъ расходовъ по культурѣ. Равнымъ образомъ, въ практикѣ случается рѣдко, чтобы въ число культурныхъ почвъ входили поля, относящіяся къ I, и отчасти къ II классамъ нашей классификаціи. При исключительно же хорошихъ условіяхъ: почвенномъ плодородіи, обработкѣ, удобреніи почвы, и проч., конечно, могутъ встрѣчаться поля съ среднею урожайностью хлѣбныхъ и многихъ другихъ растеній даже болѣе 120 пуд. на десятинѣ. Опредѣленіе соответствующаго класса такихъ полей, при ихъ оцѣнкѣ, не можетъ встрѣтить затрудненій, при примѣ-

неніи предлагаемой классификаціи, потому что въ ней разница урожаевъ отдѣльныхъ классовъ всегда равняется 10 пудамъ; вслѣдствіе этого, почва, напр. съ среднимъ урожаемъ въ 125 п. на десятинѣ, должна быть причислена къ XI классу нашей классификаціи.

Въ тѣхъ случаяхъ, когда требуется причислить всѣ поля даннаго имѣнія, въ общемъ среднемъ, къ извѣстному классу, необходимо принимать во вниманіе величину тѣхъ площадей, которыя находятся подъ каждымъ классомъ въ отдѣльности. Предположимъ, напр., что въ извѣстномъ имѣніи заключается: а) 700 дес. полей II кл. съ среднею урожайностью въ 35 п. и дающихъ 24500 пуд. б) 200 дес. полей VI кл. съ среднею урожайностью въ 75 п. и дающихъ 15000 пуд., и с) 100 дес. полей VII кл. съ среднею урожайностью въ 85 п. и дающихъ 8500 пуд.. Итого 1000 дес. полей даютъ ежегодно въ среднемъ 48000 п., что составляетъ въ среднемъ же 48 пуд. на каждой десятинѣ; вслѣдствіе этого упомянутыя поля всего имѣнія, въ совокупности, надлежитъ отнести къ III классу.

Еслибы подобными исчисленіями было дознано, что почва другого какого-либо имѣнія даетъ, въ общемъ среднемъ, вдвое болѣе, т.-е. около 100 пуд. на десятинѣ; то изъ этого еще нельзя заключить, что почва второго имѣнія даетъ также и чистый доходъ вдвое болѣе, сравнительно съ первымъ.

Невѣрность подобнаго заключенія вытекаетъ изъ того что хотя въ сельскомъ хозяйствѣ чистый доходъ весьма часто увеличивается вмѣстѣ съ возрастаніемъ валового дохода; но при этомъ увеличеніи пропорціональность за-

мѣчается очень рѣдко. Напр., можетъ случиться, что въ одной и той же мѣстности, при вдвое большемъ валовомъ доходѣ одной почвы, сравнительно съ другой, чистый доходъ первой почвы, будетъ превосходить чистый доходъ второй въ 3 раза и т. п. Вотъ почему методъ бонитированія почвъ по одному только валовому доходу, не принимая во вниманіе чистаго дохода, не можетъ дать точнаго понятія о цѣнности почвы. Такую цѣнность вполне опредѣляетъ только чистый доходъ, вслѣдствіе чего онъ, вмѣстѣ съ другими факторами, обуславливающими капитальную стоимость имѣній, долженъ быть принимаемъ за главнѣйшее основаніе при земельных оцѣнкахъ какой либо мѣстности. Хотя опредѣленіе чистаго дохода разныхъ почвъ во многихъ случаяхъ не особенно легко, хотя раздѣленіе почвъ только по одному валовому доходу подкупаетъ своею сравнительною простотою; но послѣдняя, во всякомъ случаѣ, не даетъ основанія забывать, что такого рода классификація не вполне достаточна, если предпринимается для цѣлей оцѣнки, для обложенія земли налогами, или для какихъ либо другихъ цѣлей.

Но и при раздѣленіи почвъ по доходности, полезно и даже необходимо классифицировать ихъ, вмѣстѣ съ тѣмъ, по составу; впрочемъ, какъ уже упомянуто выше, такую почвенную классификацію лучше производить не по химическому составу, который указываетъ на болѣе или менѣе обильное содержаніе въ почвѣ минеральныхъ питательныхъ веществъ (каліи, фосфорной кислоты и т. д.). Напротивъ раздѣленіе почвъ по составу и отношеніе при этомъ оцѣниваемой почвы къ тому или дру-

тому виду гораздо удобнѣе производить преимущественно въ отношеніи главнѣйшихъ, такъ сказать, механическихъ составныхъ частей почвы: глины, песку, перегноя и извести. Прежде чѣмъ приступать къ опредѣленію доходности, почвы и ея оцѣнки, на основаніи этой доходности, въ высшей степени полезно опредѣлить, къ какому именно почвенному виду принадлежитъ оцѣниваемая почва: будетъ ли она глинистая, песчаная, черноземная или какая либо другая. Болѣе или менѣе точное рѣшеніе этого вопроса въ каждомъ частномъ случаѣ лучше всего поможетъ земельному оцѣнщику, знакомому съ мѣстными условіями, разобраться въ массѣ, иногда противорѣчивыхъ, данныхъ о доходности земель въ данномъ районѣ и привести къ правильной ихъ оцѣнкѣ. Вотъ почему наиболѣе практическою классификаціею, вполнѣ отвѣчающею на многочисленные, сами собою возникающіе, вопросы, при опредѣленіи достоинства почвъ и ихъ оцѣнкѣ по чистому доходу, должно, по нашему мнѣнію, считать классификацію по содержанію вышеупомянутыхъ главнѣйшихъ составныхъ частей почвы. Въ особенности существенно важенъ механическій составъ почвъ въ отношеніи содержанія въ нихъ глины и органическихъ веществъ (перегноя). Проф. Докучаевъ *) не безъ основанія замѣчаетъ по этому поводу, что „центромъ, такъ сказать, фокусомъ всѣхъ составныхъ частей почвы (слѣдовательно и ихъ свойствъ) является—глина, а нагляднѣйшимъ выраженіемъ, такъ сказать, зеркаломъ ихъ общаго характера—органическія вещества“. Только послѣ

*) «Матеріалы къ оцѣнкѣ земель Нижегородской губерніи». Вып. I., Слб. 1886 г., стр. 386.

основательнаго изслѣдованія на мѣстѣ и отнесенія данной почвы къ тому или другому классу классификаціи по механическому составу, обозначатся главнѣйшія достоинства и недостатки этой почвы и вслѣдствіе этого будетъ возможно вѣрное опредѣленіе наиболѣе надежнаго, при данныхъ условіяхъ, способа хозяйства, а отсюда и чистаго дохода и правильной оцѣнки этой почвы.

Исходя изъ того, что механическій составъ почвы имѣетъ тѣсную связь съ ея производительностью, слѣдовательно и съ чистымъ отъ нея доходомъ, въ нижеслѣдующемъ будутъ подробно описаны наиболѣе распростра- ненные виды почвъ, при раздѣленіи ихъ преимущественно на основаніи ихъ механическаго состава.

II.

ЧЕРНОЗЕМНЫЯ ПОЧВЫ.

Вещества, входящія всегда въ составъ чернозема въ довольно значительномъ количествѣ, сравнительно почти со всѣми остальными почвами, и характеризующія его, суть соединенія органическія, или, какъ ихъ принято называть въ почвахъ, *перегнойныя* или *гумусовыя* вещества, придающія черноземнымъ почвамъ болѣе или менѣе черный цвѣтъ по которому онѣ, уже съ перваго взгляда, въ большинствѣ случаевъ, легко отличаются отъ всякаго другою грунта; между тѣмъ какъ перегной, заключающійся въ разнаго рода нечерноземныхъ почвахъ имѣетъ болѣею частью скорѣе бурую окраску, чѣмъ черную.

Присутствіе въ почвѣ даже не особенно значительныхъ количествъ перегноя сильно улучшаетъ ее: напр., очень плотная, неудобная для обработки, глинистая почва въ присутствіи его дѣлается болѣе рыхлою, а рыхлая, сыпучая песчаная почва—болѣе связною и благопріятною для культуры. Подобное благотворное вліяніе перегноя на всякую почву не можетъ, конечно, не выразиться яснымъ образомъ въ черноземѣ, который, характеризуясь, какъ сказано, значительнымъ содержаніемъ пе-

регноя всюду, по справедливости, признается одною изъ плодороднѣйшихъ почвъ.

Перегною, входящій въ составъ черноземныхъ почвъ, представляетъ скважисто-рыхлую массу, впрочемъ, еще обладающую довольно значительною связностью своихъ частицъ. Въ противоположность органическимъ веществамъ болотныхъ и торфяныхъ почвъ, онъ почти никогда не содержитъ свободныхъ кислотъ, что подтверждается испытаніемъ нѣскольکو влажнаго чернозема синею лакмусовою бумажкою: послѣдняя при этомъ не краснѣетъ, между тѣмъ какъ это всегда бываетъ, когда почва содержитъ даже ничтожное количество кислоты. Отсутствіе же кислотности въ почвѣ можетъ только благопріятствовать ея плодородію.

Перегною находится въ черноземѣ въ болѣе или менѣе разложившемся состояніи, въ противоположность торфянымъ почвамъ, въ которыхъ не рѣдко попадаются различныя, не вполне перегнившіе растительные остатки. Впрочемъ, по справедливому замѣчанію проф. Докучаева „на цѣлинахъ и старыхъ залежахъ черноземъ сильно перепутанъ цѣлою сѣтью корней, а потому и раздѣляется плугомъ на большія глыбы. Напротивъ, въ обработанномъ состояніи черноземъ очень мелкозернистъ, рассыпчатъ, и почти сплошь состоитъ изъ мелкозема (до 95% и болѣе), тѣсно смѣшаннаго съ органическими веществами; при разсматриваніи простымъ глазомъ, онъ кажется совершенно однородною, и по составу и по цвѣту, массою *).

*) «Картографія русскихъ почвъ». Спб. 1879 г., стр. 80.

Количество перегноя въ черноземныхъ почвахъ колеблется отъ 5 и почти до 20⁰/₀, хотя иногда содержится только около 2—4⁰/₀ **). По нашему мнѣнію, едва ли справедливо считать настоящимъ черноземомъ почвы съ содержаніемъ перегноя менѣе 4—5⁰/₀. Почвы съ меньшимъ его содержаніемъ правильнѣе считать только переходными къ чернозему, ибо онѣ большею частью слабо обладаютъ тѣми въ высшей степени благопріятными физическими и химическими свойствами, благодаря которымъ русскій черноземъ такъ прославился своимъ необыкновеннымъ плодородіемъ.

Независимо отъ этого, почвы съ незначительнымъ со-

***) Напр. *Трандо* въ черноземѣ Подольской губ. нашелъ отъ 5 до 7⁰/₀ веществъ, уничтожаемыхъ прокаливаніемъ *Journal. d'agriculture prat.* 1872. Т. I. р. 473). Въ подвергавшихся изслѣдованію 6 почвенныхъ образчикахъ чернозема изъ Тульской губерніи, по анализамъ, произведеннымъ г. *Лачинскимъ*, найдено минимумъ 8,82⁰/₀ максимумъ 12,28⁰/₀ упомянутыхъ веществъ. (Изъ химической лабораторіи Земледѣльческаго Института въ С.-Петербургѣ. Спб. 1867 г., стр. 79). Въ классическомъ сочиненіи проф. *Докучаева* («Русскій черноземъ». Спб. 1733 г.), всесторонне изучившаго черноземныя почвы, приведены примѣры гораздо бѣльшаго содержанія перегноя въ черноземѣ; напр., по изслѣдованію П. А. *Костычева* (*Ibid*, стр. 356), въ почвѣ Симбирскаго уѣзда оказалось 19,17⁰/₀ перегнойныхъ веществъ. Съ другой стороны есть анализы, указывающіе на очень незначительное содержаніе названныхъ веществъ въ черноземныхъ почвахъ. Такъ г. *Вреденъ* въ черноземѣ Симбирской губерніи нашелъ только 3,67⁰/₀ органическихъ веществъ. (Сельско-хозяйственные опыты Имп. Вольнаго Экономическаго Общества. Химическія изслѣдованія почвъ и проч. 1870 г., съ предисловіемъ Менделѣва, стр. 37, табл. IV). Точно также, по анализамъ, произведеннымъ въ лабораторіи Петровской Академіи, перегноя въ черноземѣ Тульской губерніи оказалось еще менѣе—23⁰/₀. (Годичный актъ Петровской Земледѣльческой и Лѣсной Академіи. 1872 г. Приложение, стр. 4).

держаніемъ перегноя большею частью не имѣютъ характеристичнаго для настоящаго чернозема темнаго цвѣта и значительной глубины, которою типичныя черноземныя почвы также отличаются почти отъ всѣхъ остальныхъ почвъ.

Хотя въ черноземѣ, какъ и въ другихъ почвахъ, содержатся важнѣйшія для жизни растений — фосфорная кислота и кали; но благоприятное вліяніе ихъ на производительность чернозема обуславливается, повидимому, не столько количественнымъ содержаніемъ ихъ въ составѣ послѣднихъ (ибо нечерноземныя почвы заключаютъ въ себѣ этихъ веществъ иногда даже больше, чѣмъ черноземныя), сколько тѣмъ обстоятельствомъ, что фосфорная кислота и кали, благодаря значительному содержанію въ черноземѣ перегноя, находятся въ состояніи очень растворимомъ, слѣдовательно удобоусвояемомъ для растений. Удоборастворимая форма упомянутыхъ минеральныхъ веществъ въ черноземѣ однако легко можетъ обуславливать его сравнительно быстрое истощеніе; а потому совершенно справедливо замѣтилъ по этому поводу проф. *Ильенковъ* *): „тароватаго отъ богатаго не узнаешь“, и эта пословица вполне примѣняется къ нашимъ черноземнымъ почвамъ: онѣ кажутся «богатыми, потому что тароваты». По изложеннымъ соображеніямъ, желательно, чтобы дымъ, застилающій иногда понятіе о, будто бы, неистощимомъ плодородіи русскаго чернозема и о необходимости удобренія черноземныхъ почвъ, поскорѣе и повсемѣстно разсѣялся и та-

*) *Ильенковъ*. «О химическомъ составѣ черноземныхъ почвъ», стран. 3.

кимъ образомъ, чтобы удобрение чернозема сдѣлалось правиломъ всякаго хорошаго хозяйства. За всѣмъ тѣмъ, при опредѣленіи чистаго дохода черноземной почвы для земельной ея оцѣнки, нельзя не признать, что потребность чернозема въ удобрении, слѣдовательно и въ расходахъ на него, менѣе значительна, чѣмъ у другихъ почвъ. Въ нѣкоторыхъ случаяхъ, при отсутствіи обычая удобрять почву въ какой-либо мѣстности, напр., мѣстами въ южной полосѣ Россіи, можно даже не принимать во вниманіе расходы на удобрение, при исчисленіи чистаго дохода имѣнія.

Перегнойныя вещества, входящія въ составъ чернозема въ значительномъ количествѣ, оказываютъ благоприятное вліяніе на процессы питанія преимущественно потому, что, разлагаясь, образуютъ углекислоту, сильно содѣйствующую, при вывѣтриваніи почвъ, переводу нерастворимыхъ питательныхъ веществъ въ состояніе растворимое, слѣдовательно удобоусвояемое для растений; кромѣ угольной кислоты при этомъ могутъ образоваться также и другіе растворители. При разложеніи перегнойныхъ веществъ въ черноземѣ, наконецъ, могутъ получиться достаточныя количества амміака и азотной кислоты, которые въ формѣ амміачныхъ и азотнокислыхъ солей, сами служатъ непосредственно питаніемъ для растений. Всѣ эти, столь благоприятныя растительности, химическіе процессы въ почвахъ нечерноземныхъ, болѣе бѣдныхъ перегнойными веществами, совершаются, конечно, гораздо менѣе энергично, чѣмъ, главнымъ образомъ, обуславливается ихъ меньшая производительность, сравнительно съ черноземомъ.

Черноземныя почвы, благодаря содержанию въ нихъ перегнойныхъ веществъ, отличаются также сравнительно значительною водопоглотительною способностью, заключающеюся въ томъ, что всякая почва удерживаетъ въ своихъ порогахъ большее или меньшее количество протекающей черезъ нее дождевой или другой воды. Эта значительная водоудерживающая сила чернозема имѣетъ особенное значеніе для земледѣлія въ южной полосѣ Россіи, гдѣ, при благодатной черноземной почвѣ, частыя засухи составляютъ бичъ всего края. По вѣрному замѣчанію профессора *Стебута* *), засухи заставляютъ вести тамъ азартное хозяйство, при которомъ правильные расчеты уступаютъ мѣсто слѣпому случаю: будутъ дожди, имѣющіе тамъ характеръ ливней, будетъ и урожай, наступитъ засуха, пропадутъ и время и трудъ и капиталъ, потраченные въ земледѣліи. Но всѣ эти неблагоприятныя обстоятельства могутъ парализоваться, въ нѣкоторой мѣрѣ, при хозяйствѣ въ нашей южной полосѣ на настоящихъ суглинисто-черноземныхъ почвахъ, при ихъ надлежащей обработкѣ: послѣднія, вслѣдствіе водоудерживающей ихъ способности, легче могутъ, сравнительно, напр., съ сильно песчанымъ грунтомъ, при дождяхъ, хотя и очень не частыхъ въ той мѣстности, получить въ значительномъ количествѣ и сохранить въ себѣ на сравнительно долгое время, въ теченіе наступившихъ затѣмъ засухъ, необходимую, для потребностей посѣянныхъ растений, влагу. Этому содѣйствуетъ также и способность черноземныхъ почвъ сравнительно медленно

*) Журналь: „Русское Сельское хозяйство“. 1872 г. Т. XI, стран. 4.

испарять воду, воспринятую ими изъ атмосферныхъ осадковъ или инымъ образомъ. Дѣйствительно подѣ дѣйствіемъ солнца, когда возвышается температура, происходитъ, конечно, усиленное испареніе воды изъ почвы; но при этомъ оно никогда не идетъ до конца; а во всякой почвѣ всегда удерживается извѣстное количество воды (такъ называемой гигроскопической), которая уже не испаряется изъ нея при данной температурѣ или низшей. Оказывается, что количество такой воды въ почвѣ увеличивается вмѣстѣ съ содержаніемъ въ ней перегноя, обладающаго сильнѣйшею гигроскопичностью. Послѣ этого не трудно понять, что черноземныя почвы, которыя всегда заключаютъ его въ себѣ достаточно, не легко, сравнительно съ другими почвами, должны терять воду, при испареніи ея во время высыханія.

Казалось бы, что отъ совмѣстнаго вліянія перечисленныхъ условій, значительной водопоглотительной способности и слабой способности высыхать, черноземныя почвы, вслѣдствіе этого иногда содержа въ себѣ избытокъ воды, (поглощающей, какъ извѣстно, при своемъ нагрѣваніи, очень много теплоты, переходящей въ скрытое состояніе), должны быть почвами холодными. Но въ дѣйствительности эти, не вполне благопріятныя для растительности условія парализуются, если не совсѣмъ, то отчасти, вліяніемъ другихъ особенностей черноземныхъ почвъ: благодаря окрашивающему ихъ въ темный цвѣтъ перегною, онѣ обладаютъ сильною лучепоглощающею способностью, вслѣдствіе которой онѣ легко и быстро нагрѣваются; нагрѣваемости ихъ содѣйствуетъ еще и то обстоятельство, что органическія вещества,

коими онѣ не бѣдны, подвергаясь окисляющему дѣйствию воздуха, являются также источникомъ теплоты. Къ этому слѣдуетъ прибавить, что вслѣдствіе большой теплоемкости перегной, черноземныя почвы не такъ сильно охлаждаются ночью, сравнительно съ другими почвами. На основаніи всего изложеннаго, черноземъ долженъ быть причисленъ къ почвамъ теплымъ, весьма благоприятнымъ для растительности.

Черноземныя почвы, кромѣ присущихъ имъ свойствъ: значительной глубины, нерѣдко до 1 аршина, а въ низинахъ даже до $2\frac{1}{2}$ саж. и болѣе; мелкозернистости, хорошо доказываемой тѣмъ, что пропуская черезъ очень мелкое сито пробу черноземной почвы, на немъ получается лишь ничтожное количество осадка; рассыпчатости при надлежащей обработкѣ; чернаго цвѣта и возможности успѣшнаго воздѣлыванія всѣхъ, возможныхъ по климату данной мѣстности, культурныхъ растений, характеризуются также своеобразною дикою растительностью, къ которой могутъ быть причислены слѣдующіе виды, наичаще встрѣчающіеся на черноземѣ, по *Рупрехту* *).

Adonis vernalis. Горицвѣтъ, подснежникъ, желтоцвѣтъ.

Aster Amellus. Астра, девятильникъ, волчьи очи.

Campanula Sibirica. Василекъ полевой, дикая повилка.

Cerasus fruticosa.

*) *Рупрехтъ*. „Гео-ботаническія изслѣдованія о черноземѣ“. Спб. 1866 г.. Приложеніе къ X т. Записокъ Имп. Академіи наукъ, стр. 15.

Centaurea ruthenica. Младенческая, наголоватокъ бѣ-
лый, слезуха.

Centaurea Marschalliana. Бѣлая трава, животрава,
боровой подбѣлъ, порушникъ.

Echium rubrum. Діоскорида, бабки, красный корень,
румянка, червень настояшникъ.

Euphorbia prosera. Дикій звѣробой, купрій, молочай.

Falcaria Rivini. Анисъ дикій, рѣзакъ, серпникъ, пору-
чейникъ.

Galatella punctata. Дикій лень, подземникъ, соло-
нечникъ, пѣвникъ синій.

Hieracium virosium. Ядовитая трава, огуречникъ.

Linum flavum. Вытошникъ, желтый лень, заживич-
никъ.

Lychnis Chalcedonica. Барская спѣсь, бархатка, мыль-
нянка.

Nepeta nuda. Ползучая мята, кошачникъ, живокость,
синевѣтъ.

Phlomis tuberosa. Земляная картошка, синячья бабка,
запникъ.

Serratula heterophylla. Серпуха.

Serratula coronata. Серпія, жевтило.

Stipa pennata. Ковыль, тирса, шелковая трава, во-
лоски.

Trinia Henningi. Зубникъ.

Veronica incana, Полевой шалфей, нечуй вѣтеръ, ря-
биновка, сердечная и друг.

Хотя почти всѣ растенія, часто встрѣчающіяся на
черноземѣ, какъ это видно изъ изслѣдованія г. Краснова
«о зависимости между почвою и растительностью въ

черноземной полосѣ Европейской Россіи*), были несомнѣнно находимы русскими ботаниками и другими изслѣдователями, именно; гг. *Аленко, Гоби, Грунне-неромъ, Кауфманномъ Клаусомъ, Кожевниковымъ Красновымъ, Крыловымъ и Семеновымъ*, на самыхъ разнообразныхъ почвахъ (не исключая даже песковъ), тѣмъ не менѣе вышеприведенныя растенія справедливо называются *Рупрехтомъ* прямыми указателями для чернозема, ибо послѣдній, вслѣдствіе присущихъ ему физическихъ свойствъ, благопріятныхъ для успѣшнаго произрастанія названныхъ ботаническихъ видовъ, составляетъ излюбленное для нихъ мѣстонахождение (въ противоположность ели и бѣлой ольхи, избѣгающимъ чернозема).

Изъ различныхъ видовъ чернозема главнѣйшіе суть слѣдующіе:

Сулинистый черноземъ есть наиболѣе типичный представитель черноземныхъ почвъ; всѣ вышеописанныя свойства въ наивысшей степени проявляются въ этомъ видѣ чернозема. Это наиболѣе плодородный и наиболѣе цѣнный видъ чернозема.

2. *Супесчаный черноземъ*, въ которомъ присутствіе песку весьма часто очень замѣтно даже на глазъ. Цѣнность и плодородіе его въ большинствѣ случаевъ, менѣе значительны. Онъ менѣе распространенъ, чѣмъ сулинистый черноземъ.

3. *Солонцеватый черноземъ*, въ которомъ растворимыя соли, выступая на поверхность почвы образуютъ при высыханіи, бѣлый налетъ. Солонцеватость, разу-

*) *Совѣтовъ и Докучаевъ*. Матеріалы по изученію русскихъ почвъ. Выпускъ II. Спб: 1886 г., стр. 82 и слѣдующія.

мѣется, понижаетъ качество чернозема, но если она не велика, то плодородіе почвы, особенно въ сырые годы, уменьшается сравнительно въ незначительной степени. Солонцеватый черноземъ встрѣчается преимущественно въ юго-восточной Россіи.

4. *Подзолистый* или *иловатый черноземъ*, узнаваемый по бѣлесоватымъ налетамъ иловатаго вещества (но не растворимыхъ солей, какъ въ предыдущемъ видѣ, способныхъ выщелачиваться) на поверхности почвы. Этотъ видъ чернозема большею частью приурочивается къ низинамъ или мѣстностямъ, лежащимъ вблизи лѣсовъ, и иногда залегаетъ на большихъ протяженіяхъ. При прочихъ равныхъ условіяхъ, это, въ большинствѣ случаевъ, наименѣе плодородный и наименѣе цѣнный черноземъ, разумѣется, не считая очень солонцеватыхъ видовъ его. Наичаще онъ встрѣчается близъ сѣверной границы распространенія чернозема въ Россіи и въ лѣсистыхъ, изобилующихъ водою, мѣстностяхъ.

Раздѣляя черноземныя почвы на вышеописанные виды, мы намѣренно не выдѣлили въ особый видъ тотъ черноземъ, который содержитъ въ себѣ значительно болѣе 5⁰/₀, даже до 25⁰/₀ извести, что иногда бываетъ, судя по изслѣдованіямъ нашего извѣстнаго почвовѣда *П. А. Костычева* и другихъ*). При столь значительномъ содержаніи извести въ почвѣ, мы полагаемъ, что ее съ одинаковымъ правомъ можно отнести не къ черноземнымъ, а къ извѣстковымъ почвамъ; свойства ея, даже при очень значительномъ содержаніи перегноя, бу-

*) Ж. „Сельское хозяйство и лѣсоводство“ 1880 г., ноябрь, стр. 279—282.

дуть обусловлены входящею въ составъ этой почвы известью почти на столько же, какъ и содержаніемъ въ ней перегноя.

Всѣ вышеупомянутые виды чернозема могутъ встрѣчаться рядомъ другъ съ другомъ на сравнительно небольшихъ пространствахъ, не превосходящихъ предѣловъ даже одной губерніи. Въ подтвержденіе этого мы приведемъ для примѣра приблизительное распространеніе черноземныхъ почвъ въ хорошо известной намъ Тамбовской губерніи. Изъ расположенныхъ вдоль ея уѣздовъ (Борисоглѣбскаго, Тамбовскаго, Моршанскаго, Шацкаго и Елатомскаго), по направленію отъ юга къ сѣверу, южные: Борисоглѣбскій и Тамбовскій уѣзды состоятъ изъ мощныхъ залежей, толщиною до аршина, иногда и болѣе, суглинистаго чернозема, дающаго высокіе урожаи хлѣбовъ—при сколько-нибудь благопріятныхъ условіяхъ погоды. Среди этого суглинистаго чернозема, преимущественно въ самыхъ южныхъ и въ особенности юго-восточныхъ частяхъ губерніи, иногда встрѣчаются участки, большей или меньшей величины, слегка солонцеватаго чернозема, который, въ свою очередь, мѣстами переходитъ въ явственно солонцеватую почву, занимающую впрочемъ, каждый разъ, самыя малыя (напр., гораздо менѣе 1 дес.) пространства; но солонцеватость этой послѣдней почвы уже столь значительна, что полевая культура на ней прекращается и только сѣнокошеніе, въ большинствѣ случаевъ, еще возможно на такихъ участкахъ; наконецъ, въ самыхъ рѣдкихъ случаяхъ, среди суглинистаго чернозема попадаются столь сильно солонцеватыя пространства, что на нихъ почти нѣтъ никакой расти-

тельности. По мѣрѣ удаленія на сѣверъ, мощность черноземныхъ толщъ въ общемъ очень постепенно и незаметно уменьшается, вмѣстѣ съ тѣмъ, начиная съ центральныхъ частей губерніи, суглинистый черноземъ принимаетъ иловатый характеръ, сначала во владинахъ, а потомъ, мѣстами, даже и на болѣе или менѣе ровныхъ пространствахъ. Въ Тамбовскомъ уѣздѣ иловатости въ суглинистомъ черноземѣ еще почти не замѣтно; но начиная съ сѣверной части Моршанскаго уѣзда, она бросается въ глаза; при этомъ, на сѣверѣ отъ него къ Шадкому уѣзду, въ черноземныхъ его частяхъ, по лѣвую сторону рѣки Цны (на правой сторонѣ ея залегаютъ преимущественно песчаная и супесчаная почвы) встрѣчаются самые типичные представители иловатаго чернозема съ его характеристичными бѣлесоватыми налетами. Въ еще болѣе сѣверномъ уѣздѣ—Елатомскомъ хотя также нерѣдко встрѣчается иловатый черноземъ, но этотъ уѣздъ, или собственно южная часть его, гдѣ только и залегаетъ здѣсь черноземъ, повидимому, вслѣдствіе того, что по ней проходитъ сѣверная черноземная граница Россіи, пестрѣетъ самыми разнообразными почвами, которыя являютъ частые и неуловимые переходы отъ чернозема къ иловатымъ суглинкамъ; всѣ эти переходныя формы такъ перемѣшаны другъ съ другомъ по поверхности, что здѣсь не только нельзя замѣтить какого-либо правильнаго чередованія почвъ, но не рѣдко весьма трудно даже съ точностью опредѣлить, къ какому именно виду слѣдуетъ отнести встрѣтившуюся почву. Что касается супесчанаго чернозема въ Тамбовской губерніи, то онъ находится въ очень многихъ ея частяхъ; но относительно его распространенія замѣчается слѣдующая

особенность: тамъ, гдѣ его встрѣчаютъ, онъ большею частью расположенъ не особенно далеко отъ лѣсныхъ участковъ или даже граничить съ ними; но не съ перелѣсками на десяткахъ десятинь, встрѣчающихся на чernoземѣ, а съ обширными лѣсами съ супесчанымъ или песчанымъ грунтомъ (на многихъ сотняхъ, тысячахъ и болѣе десятинь), еще до сихъ поръ уцѣлѣвшихъ или которые уже давно разчищены подъ пахотныя уголья.

Средняя урожайность озимыхъ и яровыхъ хлѣбовъ на черноземѣ, при очень распространенномъ въ Россіи 3-хъ польномъ сѣвооборотѣ и не особенно тщательной обработкѣ почвы, колеблется большею частью отъ 60 до 100 пудовъ на десятинь въ 2400 кв. саж., безъ вычета сѣмянъ. Въ крестьянскомъ хозяйствѣхъ, въ которыхъ обработка и удобрение полей еще хуже, получаютъ гораздо меньшіе урожаи. Напротивъ, въ имѣніяхъ, гдѣ на рациональную обработку земли и удобрение ея обращено особенное вниманіе, собираютъ урожаи, достигающіе пудовъ до 120 съ десятины и даже болѣе. Такъ, намъ извѣстно одно свекловичное хозяйство въ Моршанскомъ уѣздѣ, гдѣ почву удобряютъ навозомъ и костями, пахутъ на глубину до 6 вершковъ, а на поляхъ введенъ плодосмѣнный сѣвооборотъ; произведенный за нѣсколько лѣтъ, по конторскимъ книгамъ, учетъ въ этомъ имѣніи показалъ среднюю урожайность для озимой пшеницы въ 250 пуд. съ десятины; впрочемъ, на такую цифру правильнѣе смотрѣть скорѣе какъ на максимумъ средней урожайности, почти недостижимый въ обыкновенныхъ русскихъ хозяйствахъ.

Черноземныя почвы очень распространены въ Россіи,

именно въ средней и южной полосахъ ея. Сѣверная граница чернозема, начинаясь нѣсколько къ сѣверу отъ Каменецъ-Подольска идетъ на сѣверо-востокъ по направленію къ среднему теченію Оки и затѣмъ далѣе, въ этомъ же направленіи, въ нѣкоторомъ разстояніи отъ названной рѣки, не переступая при этомъ на лѣвый берегъ Волги, сѣверная граница чернозема пересѣкаетъ эту рѣку приблизительно у Казани и уходитъ далѣе на сѣверо-востокъ. Понятно, что это описаніе сѣверной границы чернозема только слишкомъ приблизительно: въ дѣйствительности она дѣлаетъ многочисленныя изгибы, причемъ черноземныя почвы довольно пестро перемежаны съ другими классами почвъ.

Черноземъ, вслѣдствіе обширнаго распространенія въ Россіи и высокаго плодородія, имѣетъ громадное значеніе для всего народнаго хозяйства нашего отечества. Мы не можемъ лучше характеризовать такое значеніе черноземной области для Россіи, какъ приведемъ мнѣніе о томъ нашего авторитетнѣйшаго сельскаго хозяина *А. С. Ермолова* изъ его сочиненія о нашей сельско-хозяйственной промышленности *): это—та самая область, которая составляетъ главный, если не исключительный, источникъ богатства Россіи и продовольствуетъ своими продуктами не только другія части Имперіи, но также и разныя страны Западной Европы; главные города въ Россіи снабжаются мясомъ отъ скота, выращеннаго въ этой области, овцеводство въ ней доставляетъ наибольшую часть шерсти, которою располагаетъ Россія, и т. д“.

*) *Jermoloff*. Memoire sur la production agricole de la Russie. S. Ptb. 1878, p. 10.

III.

ГЛИНИСТАЯ ПОЧВА.

Эти почвы, содержа очень много глины, именно не менее 50%, а большею частью больше 60% и мало песку, характеризуются большою связностью своихъ частицъ; хотя онѣ всегда содержатъ большее или меньшее количество песку, не превышающее, впрочемъ, 50%; но зерна его такъ мелки, что не обнаруживаются на ощупь, а самыя глинистыя частицы, преобладающія въ этихъ почвахъ, отличаются, конечно, тоже чрезвычайною мелкостью. Сильно поглощая воду, онѣ расплываются, а высохнувъ, очень ссыхаются, образуя большія трещины. Въ мокромъ состояніи глинистыя почвы очень вязки и липки. Вообще же онѣ отличаются своею значительною плотностью. Эти почвы нѣжны на ощупь и при дыханіи на нихъ, когда онѣ сухи, чувствуется характерный глинистый запахъ. Проведеніе по нихъ остриемъ ногтя оставляетъ блестящій штрихъ. Смоченная глина представляется скользкою на ощупь и, отличаясь пластичностью, удобно мѣсится, какъ тѣсто. Сухая же глина, поддаваясь легко разглаживанію ногтемъ, обра-

зуеть болѣе или менѣе лоснящуюся поверхность, жирную на ощупь.

Глинистыя почвы, становясь твердыми во время продолжительной сухой погоды, трудно пропускаютъ сквозь свою массу воду, вслѣдствіе чего при наступившихъ потомъ дождяхъ, вода, застаиваясь на поверхности почвы и даже въ подпочвѣ, обуславливаетъ вредныя вымочки культурныхъ растеній. Вслѣдствіе того же обстоятельства въ сыромъ климатѣ и при низменномъ мѣстоположеніи, эти почвы, долго сохраняя влажность, оставаясь сырыми, просыхаютъ гораздо медленнѣе, чѣмъ напр, суглинистыя или разнаго вида песчаныя почвы. Такъ какъ вода, испаряясь, переводитъ много теплоты въ такъ называемое скрытое состояніе и, сверхъ того, по своей значительной теплоемкости, требуетъ много теплоты для своего нагрѣванія, то глинистыя почвы, задерживающія въ себѣ много воды, оказываются *холодными*—во вредъ растительности.

Глинистый грунтъ, вслѣдствіе своего плотнаго строенія, какъ уже было упомянуто, трудно пропускаетъ сквозь себя воду и воздухъ, а потому при сравнительно низкой температурѣ глинистой почвы, обусловленной избыткомъ воды во время дождливой погоды, органическія, вносимыя съ удобреніемъ, вещества въ ней очень медленно разлагаются. Она сильно задерживаетъ растворимыя вещества изъ растворовъ, а потому очень трудно выщелачивается и не легко истощается. Вслѣдствіе всего этого, такую почву можно заразъ удобрять сильно и не повторять удобренія часто. Вслѣдствіе медленнаго испаренія воды изъ глинистой почвы, она долго удержива-

еть въ себѣ влажность, отчего растительность на глинистомъ грунтѣ менѣе терпитъ отъ засухъ,, чѣмъ на болѣе рыхлыхъ почвахъ. Вообще, глинистыя почвы, отличаясь значительною водоудерживающею силою, характеризуются также не меньшею гигроскопичностью.

Глинистыя почвы во влажномъ состояніи сильно прилипаютъ къ земледѣльческимъ орудіямъ, а при продолжительной сухой погодѣ очень твердѣютъ, отчего затрудняется ихъ обработка и, въ этомъ послѣднемъ отношеніи, ихъ называютъ *тяжелыми*. Говоря вообщемъ, глинистыя почвы требуютъ тщательнаго разрыхленія прочными орудіями, затраты значительной движущей силы и большихъ издержекъ. По этому поводу, проф. *Габерландтъ* *) высказываетъ слѣдующее „тогда какъ на песчаной почвѣ одной штуки рабочаго скота достаточно на 15—25 гектаровъ (почти столько же десятинъ), на почвахъ глинистыхъ эта площадь уменьшается до 7 гект. Къ вышесказанному присоединяется еще то неблагопріятное обстоятельство, что вслѣдствіе сырости глинистыхъ почвъ, къ обработкѣ ихъ необходимо приступать весною сравнительно поздно, когда онѣ достаточно просохнуть, а осенью сравнительно рано, прежде чѣмъ онѣ разгрязнутся отъ осеннихъ дождей, къ невыгодѣ сельско-хозяйственнаго производства. При паханіи глинистыхъ почвъ, пласты, не рассыпаясь, сохраняютъ болѣе или менѣе форму, въ какую отваливаются пахотнымъ орудіемъ; вспаханная поверхность при обработкѣ пашни въ не вполне благопріятную погоду представляется очень глыбистою.

*) *Габерландтъ* «Общее сельско хозяйственное растениеводство» (переводъ В. И. Ковалевскаго). Т. I. Спб. 1880 г. 496.

Глинистыя почвы могутъ быть во многихъ случаяхъ значительно улучшены: осушеніемъ, глубокою вспашкою, особенно при воздѣльваніи пропашныхъ растеній, разрыхленіемъ водонепроницаемой подпочвы, обжиганіемъ, мергелеваніемъ, известкованіемъ и долговременнымъ сильнымъ удобреніемъ солоmistымъ, мало перепрѣвшимъ навозомъ.

Но при этомъ слѣдуетъ замѣтить, что улучшение посредствомъ мергелеванія и известкованія, подобно нѣкоторымъ остальнымъ меліораціямъ, обходится не дешево и не всегда примѣнимо, напр. при удаленности пахатнымъ угодій отъ залежей мергеля или извести.

На основаніи всего вышеизложеннаго, необходимо признать, что глинистыя почвы вообще нельзя оцѣнивать высоко, особенно, когда положеніе ихъ не достаточно сухо, или подпочва не пропускаетъ воду. Низкая оцѣнка глинистыхъ почвъ находится въ связи и съ тѣмъ, что весьма нерѣдко только сравнительно немногія растенія могутъ быть на нихъ успѣшно разводимы, въ особенности, когда содержаніе песку и другихъ составныхъ частей почвы уменьшается въ глинистомъ грунтѣ на столько, что количество въ немъ глины возрастаетъ до 80—90%. При сколько-нибудь сыромъ мѣстоположеніи, глинистыя почвы въ этомъ случаѣ даже не могутъ считаться культурными, потому что легко заболачиваются и покрываются болотными растеніями.

Глинистыя почвы можно раздѣлить на слѣдующія группы:

1) Обыкновенная глинистая почва содержитъ отъ 50 до 75% глины, но большею частью 60—75%. По-

сѣвы на ней пшеницы и полбы гораздо надежнѣе культуры ржи, посѣвы овса вѣрнѣе ячменя, а культура свекловицы лучше удаётся, чѣмъ воздѣлываніе картофеля Кормовые злаки на ней надежнѣе клевера; разныя породы его: красный, бѣлый и друг., разводятся лучше эспарцета и люцерны; но, за всѣмъ тѣмъ, посѣвы клевера на описываемой почвѣ нельзя считать сравнительно надежными, развѣ только она имѣетъ глубокую подпочву и хорошо удобряется.

На обыкновенной глинистой почвѣ, равно какъ и на сходныхъ съ нею по составу почвахъ, часто встрѣчаются слѣдующія дикорастущія растенія:

на поляхъ:

Anthemis arvensis (Пупавка, ромень, кошечья ромашка).

Capsella Bursa pastoris. (Бабки, клоповникъ, гречиха полевая, пастушья сумка).

Chrysanthemum segetum. (Пупавка, златоцвѣтъ).

Cichorium Intybus. (Петровъ батога, цикорій полевой).

Cirsium arvense. (Волчець, желѣзница, булдовникъ, живокость, осотъ).

Matricaria Chamomilla. (Ромашка, маточникъ).

Delphinium Consolida. (Барвинокъ, васильки рогатыя, заячьи ушки).

Papaver Rhoeas. (Полевой макъ, мачокъ).

Ranunculus arvensis. (Куповка).

Sonchus arvensis. (Молочайникъ, желтушникъ, заячья капуста).

Veronica arvensis. (Вероника, синюшки),
и другія.

На лугахъ:

Anthriscus silvestris. (Бузыла, купырь, дикій кервель).

Carum carvi. (Анисъ полевой, тминъ).

Chrysanthemum Leucanthemum. (Полевая астра, бѣлоголовникъ, Ивановъ цвѣтъ).

Daucus Carota. (Морковь, Морковникъ).

Ranunculus repens. (Купальница, братъ и сестра, жерума).

Ranunculus acris. (Козелецъ, зараза, воротъ синій).

Tanacetum vulgare. (Глистникъ, девятисилъ, дикая рябина, пижма).

Taraxacum officinale. (Одуванчикъ),
и другія.

2) *Тяжелая глинистая почва* содержитъ очень много, болѣе 75%, глины, а потому въ ней всего явственнѣе выражены неблагопріятныя качества глинистыхъ почвъ. На этомъ основаніи, она еще болѣе вязка, трудно обрабатывается и страдаетъ отъ сырости, чѣмъ обыкновенная глинистая почва. Первое условіе успѣшной культуры на этой почвѣ заключается въ многократной и тщательной ея обработкѣ; а между тѣмъ, она то всего чаще представляетъ почти непреодолимыя затрудненія вслѣдствіе чрезмѣрнаго содержанія въ грунтѣ глины. Въ виду того, что изъ числа хлѣбныхъ растеній только почти оденъ овесъ можно воздѣлывать на тяжелыхъ глинистыхъ почвахъ, онѣ вообще менѣе пригодны для полеводства, чѣмъ для луговодства, тѣмъ болѣе, что луговые кормовые злаки вообще произрастаютъ на нихъ

еще довольно успѣшно. Когда же эти почвы содержатъ болѣе 90% глины, то вслѣдствіе физическихъ свойствъ ихъ, крайне неблагопріятныхъ для обработки и культуры, слѣдуетъ считать ихъ даже совсѣмъ непригодными для полеводства, а потому имѣющими ничтожную цѣнность.

На тяжелой глинистой почвѣ нерѣдко попадаются между прочимъ слѣдующія дикорастущія растенія:

Плевель (*Lolium temulentum*).

Метликъ (*Poa*).

Лютикъ (*Ranunculus*)

Осока (*Carex*). и др.

На разнаго рода глинистыхъ почвахъ, въ болѣе сѣверныхъ мѣстностяхъ, встрѣчаются слѣдующія растенія, по показанію г. *Гомилевскаго* *):

Briza media (Трясучка, змѣйка, сдрыжникъ).

Equisetum (хвощъ, пестики),

(нѣсколько его видовъ, особенно подъ 63—64° ш.)¹⁾

Galium uliginosum (Гольникъ, маковка, сорочья пряжа).

Gnaphalium dioicum. (Грыжникъ, пупырка, горлянка).

Knautia arvensis. (Дикая астра, багна, короставникъ).

Leontodon taraxacum. (Одуванчикъ).

Potentilla anserina. Бедренецъ, грызникъ полевой, лапчатка).

Potentilla fruticosa. (Таволожникъ калмыцкій чай).

Sonchus arvensis. (Осоць, гирчакъ, молочай).

Triticum repens. (Бороноволокъ, житецъ, пырей, ржанецъ).

*) *Гомилевскій*: „Съ вѣрнѣйшаго сѣвера Европейской Россіи“ Ж. с. х. и лѣсоводства. 1878 г. Апрѣль, стр. 372.

IV.

ПЕСЧАНЫЯ ПОЧВЫ.

Онѣ отличаются отъ другихъ почвъ тѣмъ, что песокъ, входящій въ составъ ихъ въ преобладающемъ количествѣ и большею частью легко обнаруживаемый даже невооруженнымъ глазомъ, дѣлаетъ ихъ очень рыхлыми и разсыпчатыми. При этомъ заключающіяся въ нихъ песчинки бываютъ различной величины: отъ порошока до величины сѣмянъ рапса или гороха. Присутствіе очень мелкихъ песчинокъ можно обнаружить, разматривая почвенную пробу подъ лупой. Но настолько же вѣрно, если не лучше, песчинки, въ большинствѣ случаевъ, распознаются осязаніемъ, которое, при достаточномъ навыкѣ, легко изощряется въ большомъ и указательномъ пальцахъ. Въ самомъ дѣлѣ, кто часто изслѣдовалъ почвы помощью осязанія, тотъ легко можетъ опредѣлить, на ощупь, зернистость, характеризующую составъ почвы. Независимо отъ этого, пробу песчаной почвы, вслѣдствіе очень малаго содержанія въ ней глины, нельзя сжать въ рукѣ въ неразсыпчатый комокъ.

Песчаная почва характеризуется, такимъ образомъ, ничтожною связностью ихъ частицъ. Почвенные песчаные

пласты, отваливаемые плугомъ, почти не удерживаютъ своей формы вслѣдствіе того, что легко раздробляются; поэтому поверхность вспаханной песчаной почвы представляется болѣе или менѣе ровною, на которой, даже при плохой обработкѣ, не замѣтно глыбъ и комьевъ, нерѣдкихъ на вспаханной глинистой почвѣ. Отъ послѣдней песчаная почва вообще отличаются многими противуположными свойствами. Такъ наприм. обработка песчаного грунта обходится сравнительно дешево; это дешевизна находится въ связи съ бѣльшимъ числомъ рабочихъ дней въ году, потребныхъ на песчаныхъ почвахъ, потому что къ обработкѣ ихъ, вслѣдствіе скорого высыхания грунта, можно приступить весною значительно ранѣе, когда многія другія почвы еще сыры. Съ другой стороны, осенью обработка песчаныхъ почвъ можетъ быть продолжена значительно позже, потому что онѣ не такъ скоро напитываются или даже не насыщаются осеннею влагой въ такой мѣрѣ, чтобы заставить прекратить пахоту. Но главная причина сравнительно дешевой обработки песчаныхъ почвъ заключается въ томъ, что онѣ, очень слабо приставаая къ земледѣльческимъ орудіямъ, въ высшей степени легко пахутся. Къ тому же, вслѣдствіе рассыпчатости этихъ почвъ, можно обрабатывать ихъ менѣе тщательно, чѣмъ почвы глинистыя. Иногда очень тщательная обработка песчаного грунта можетъ даже вести къ большому и, конечно, неблагоприятному для растительности, изсушенію почвы. Между тѣмъ, песчаная почва и безъ того характеризуются значительною сухостью по той причинѣ, что песокъ обладаетъ ничтожною способностью задерживать дождевую и вся-

кую другую воду, которая сравнительно скоро уходитъ въ подпочву и, слѣдовательно, вообще становится мало полезною для воздѣлываемыхъ растеній. Эта особенность песчаныхъ почвъ, тѣмъ болѣе рѣзкая, чѣмъ менѣе содержится въ нихъ глинистыхъ и перегнойныхъ частей, а также чѣмъ крупнѣе зерна песку, входящаго въ составъ этихъ почвъ, можетъ сдѣлать ихъ почти неспособными къ культурѣ въ мѣстностяхъ съ ничтожнымъ количествомъ атмосферныхъ осадковъ и вообще съ очень сухими климатомъ и мѣстоположеніемъ. Но при большей влажности климата, тѣ же самыя почвы, не смотря на ихъ незначительную водоудерживающую силу и ничтожную гигроскопичность, могутъ быть даже недурными. Проф. *Габерландтъ* *) справедливо замѣчаетъ по этому поводу, что «песчаная почва, бесплодная въ Венгерской долинѣ, не отличающейся, какъ извѣстно, большимъ количествомъ атмосферныхъ осадковъ, все еще могла бы приносить доходъ въ дождливой Англіи».

Кромѣ сухости, присущей песчанымъ почвамъ, неблагоприятнымъ обстоятельствомъ для воздѣлываемыхъ на нихъ растеній является также и то, что онѣ иногда страдаютъ отъ морозовъ. Но съ другой стороны, песчаный грунтъ сравнительно скорѣе нагрѣвается отъ дѣйствія солнечныхъ лучей, чѣмъ отчасти обусловливаются: болѣе быстрые всходы, созрѣваніе и уборка воздѣлываемыхъ на песчаныхъ почвахъ растеній, иногда на недѣлю и болѣе.

*) „Общее сельскохозяйственное растеніеводство“, переводъ В. И. Ковалевскаго. Т. I. СПб. 1880 г., ст. 494.

Песчанья почвы, по своей рыхлости, легко проницаемы воздухомъ, вслѣдствіе чего растительные остатки, навозъ, и т. п., разлагаются въ нихъ очень скоро, не оказывая продолжительнаго удобряющаго дѣйствія на почву. Хотя песчанья почвы обыкновенно удобряютъ каждый разъ незначительнымъ количествомъ навоза; но въ виду непродолжительнаго его на нихъ дѣйствія, слѣдуетъ удобрять ихъ гораздо чаще, чѣмъ другія почвы, наприм. глинистыя. На этомъ основаніи, удобреніе песчаныхъ почвъ, для полученія съ нихъ наибольшихъ урожаевъ, большею частью очень дорого, что, конечно, не можетъ не отразиться на чистомъ доходѣ имѣнія, оцѣниваемаго по этому доходу. Значительность расходовъ на удобреніе песчаныхъ почвъ тѣмъ болѣе должна быть понятна, что онѣ вообще малоплодородны. Само собою разумѣется, что когда содержащійся въ песчаной почвѣ песокъ состоитъ главнымъ образомъ изъ мелкихъ зеренъ такихъ горныхъ породъ (напр. авгита, базальта, оликоглаза, діорита, роговой обманки и проч.), которыя, вывѣтриваясь, могутъ давать растеніямъ болѣе или менѣе значительное количество питательныхъ веществъ, такая почва, особенно заключая въ себѣ достаточно перегноя, не можетъ считаться бесплодною. Но когда песокъ, заключающійся въ песчаныхъ почвахъ въ количествѣ иногда гораздо болѣе 90⁰/₀, состоитъ изъ кварца, какъ это бываетъ наичаще, то, особенно при сухомъ климатѣ, сильно песчаная земля оказывается мало для чего либо пригодною, потому, что кварцъ, вывѣтриваясь, не можетъ дать питательныхъ веществъ, необходимыхъ для культурныхъ растеній; эти вещества должны быть вносимы

въ такую песчаную почву извнѣ—посредствомъ сильнаго удобренія.

По своей сухости, песчанья почвы малопроизводительны для культуры кормовыхъ травъ, которыя вообще предпочитаютъ достаточно влажные климатъ и почву. Изъ пропашныхъ растеній, посредственные по величинѣ урожаи на песчаномъ грунтѣ даетъ картофель, впрочемъ, превосходнаго качества. Благодаря сухости песчаныхъ почвъ, онѣ пригодны болѣе для озимыхъ, чѣмъ для яровыхъ культурныхъ растеній, которыя имѣютъ меньшую возможность пользоваться для своего произрастанія запасами влаги, накапливаемой въ почвѣ въ теченіи осени и зимы. Изъ озимыхъ хлѣбовъ, наиболѣе пригоднымъ для описываемыхъ почвъ, оказывается рожь, почти вездѣ распространенная въ Россіи. Хотя урожайность ржи на песчаныхъ почвахъ бываетъ меньше, иногда вдвое и даже еще много меньше, чѣмъ на многихъ другихъ почвахъ; но, по качеству, рожь съ песчаныхъ земель — очень цѣнна: каждая четверть ея имѣетъ значительный вѣсъ, а мука изъ нея выходитъ сравнительно свѣтлѣе. Эти качества ржи съ песчаныхъ земель обуславливаютъ то, что въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ она разцѣнивается, въ торговлѣ, иногда копѣйки на четыре и болѣе *), выше за пудъ, чѣмъ рожь съ чернозема. Это обстоятельство, если, конечно, оно достаточно ясно выражено въ данной мѣстности, должно быть принято во вниманіе, при установленіи прихода отъ песчаныхъ полей въ оцѣниваемомъ имѣніи. При значительной песчаности почвы, изъ числа раз-

*) См. Труды Имп. Вольн. Эконом. Общества. № 8, 1889 г., статья В. В. Докучаева, стр. 272.

водимыхъ на ней яровыхъ растеній исключаются посѣвы овса, нерѣдко господствующаго въ яровомъ полѣ въ очень распространенномъ у насъ 3-хъ польномъ сѣвооборотѣ (1-й годъ паръ, 2-й годъ озимая рожь, 3-й годъ овесъ); при этомъ исключеніи, овесъ можетъ быть иногда замѣняемъ гречихою и чечевицею, успѣшно вообще произрастающими на легкихъ песчаныхъ почвахъ. При еще болѣе значительномъ содержаніи песку въ почвѣ и, слѣдовательно, при еще большей ненадежности яровыхъ посѣвовъ, необходимо совершенно исключить ихъ изъ сѣвооборота. Въ этомъ случаѣ у насъ большею частью переходятъ къ 2-хъ—польной системѣ, съ посѣвомъ озимой ржи въ одномъ полѣ и съ паромъ въ другомъ (1-й годъ паръ, 2-й оз. рожь). При еще большемъ содержаніи песку въ почвѣ, земля не выдерживаетъ посѣвовъ ржи черезъ годъ, какъ это бываетъ въ упомянутой 2-хъ—польной системѣ, а потому необходимо, предъ посѣвомъ ржи, оставлять землю на нѣсколько лѣтъ подъ выгонъ*), для накопленія въ ней почвенной силы, для уплотненія и отчасти для обогащенія перегноемъ. При этомъ образуется система хозяйства, нѣсколько сходная съ той, которая называется переложной и выгонной**). Всѣ эти измѣненія въ сѣвооборотахъ при песчаномъ грунтѣ необходимо принимать во вниманіе, когда исчисляется нормальный чистый доходъ съ песчаной почвы, въ видахъ

*) При забрасываніи земли подъ выгонъ, ее иногда засѣваютъ бѣлымъ клеверомъ (*Trifolium repens*) и др. травами.

***) Подробности объ этихъ послѣднихъ системахъ можно найти въ сочиненіи *А. С. Ермолова* „Организація полеваго хозяйства“. Изданіе 2-е, Спб. 1891.

ея оцѣнки. Если при оцѣнкѣ песчаныхъ сельскохозяи-
ственныхъ угодій, приходится большею частью имѣть
дѣло съ установленнымъ уже въ имѣніи сѣвооборотомъ
и, предполагая его правильность, исходить отъ него для
исчисленія чистаго дохода, то, при оцѣнкѣ земли подъ
растущимъ лѣсомъ, по сельскохозяиственному пользова-
нію, слѣдуетъ проектировать предварительно наиболѣе
ей соотвѣтствующій сѣвооборотъ и, затѣмъ уже, въ за-
висимости отъ послѣдняго, опредѣлять сельскохозяи-
ственный чистый доходъ лѣсной земли, по капитализа-
ціи котораго выводится ея цѣнность. Но проектированіе
сѣвооборота для земли подъ лѣсомъ и оцѣнка ея по
сельскохозяиственному пользованію не всегда могутъ быть
умѣстны. Если, напр., лѣсъ состоитъ главнымъ обра-
зомъ изъ сосны, растущей на песчаномъ грунтѣ; то одно
преобладаніе ея на немъ уже указываетъ большею частью,
что данная почва почти не заключаетъ въ себѣ глини-
стыхъ частицъ или, по крайней мѣрѣ, содержитъ ихъ
очень мало. Вырубка лѣса въ подобныхъ условіяхъ и
обращеніе земли подъ нимъ подъ посѣвы хлѣбовъ могли
бы иногда привести къ образованію летучихъ, т. е.
имѣющихъ склонность къ передвиженію, песковъ; во
многихъ случаяхъ расчистка при этомъ земли изъ подъ
лѣса, по крайней мѣрѣ, при недостаточномъ удобреніи
ея впоследствии, могла бы имѣть слѣдствіемъ образова-
ніе негодныхъ сельскохозяиственныхъ угодій, по про-
шествіи очень немногихъ лѣтъ засѣва ихъ хлѣбами. При
подобныхъ условіяхъ, оцѣнку песчаной земли подъ лѣ-
сомъ будетъ болѣе правильно производить не по сельско-
хозяиственному отъ нея доходу, а по лѣсному доходу.

Но когда въ составъ растущаго лѣса входитъ въ значительномъ числѣ ель (распространяющая горизонтально свои корни преимущественно въ верхнихъ слояхъ почвы*), слѣдовательно находящая себѣ въ нихъ питаніе), можно предполагать, что данная песчаная почва еще не такъ бѣдна питательными веществами, чтобы нельзя было на ней воздѣлывать сельскохозяйственныя растенія, принимающія пищу тоже преимущественно изъ поверхностныхъ слоевъ почвы. Въ пользу хорошаго качества песчаной почвы подъ лѣсомъ, при оцѣнкѣ ея, какъ сельскохозяйственныя угодыя, еще болѣе говоритъ преобладаніе въ лѣсу лиственныхъ насажденій, большею частью болѣе требовательныхъ относительно качества почвы, чѣмъ хвойныя породы. Особенно же оцѣнка земли подъ лѣсомъ по сельскохозяйственному пользованію можетъ быть производима, безъ большихъ опасеній за ея успѣшность, въ томъ случаѣ, когда въ составъ лиственныхъ насажденій входитъ дубъ, нуждающійся не только въ хорошей, но и въ достаточно глубокой почвѣ. Песчаная почва могутъ быть раздѣлены на слѣдующія главнѣйшія группы.

1. Обыкновенная песчаная почва.

Заключая въ себѣ очень много песку, она содержитъ менѣе 5⁰/₀ глины. На ней могутъ быть разводимы преимущественно рожь, картофель, греча, шпергель, люпины, сераделла и др.

При сухомъ мѣстоположеніи и очень значительномъ

*) Н. Шафрановъ „Лѣсовозращеніе“. Спб. 1875 г., стр. 54.

содержаніи песку въ описываемой почвѣ, на ней иногда, вмѣсто ненадежнаго полеводства, можно съ большею выгодною разводить лѣсныя породы, напр. сосну, березу, осокорь, иву, акацію и др.

Описываемую почву характеризуютъ слѣдующія дико-произрастающія растенія:

Aira caespitosa. (Пырейстая метла, луговикъ, молоточникъ).

Armeria vulgaris. (Армерія обыкновенная).

Boletus edulis. (Бѣлый грибъ; боровикъ).

Carex arenaria. (Песочный осокъ, карусь, песочный егей).

Calluna vulgaris. (Багульникъ сухоборный, боровица, верестъ. ерникъ).

Dianthus deltoides. (Гороманка, полевая слезка).

Erophila verna. (Быльникъ).

Phleum arenarium. (Аржанецъ, стебъ, хабръ).

Plantago arenaria. (Бабка трава, песочникъ, блошное сѣмя).

Trifolium arvense. (Заячьи лапки, кашка, котятникъ, пушки).

Verbassum thapsiforme. (Царскій скипетръ, коровьякъ) и другія.

Въ болѣе сѣверныхъ мѣстностяхъ, на возвышенныхъ лугахъ съ песчаною почвою произрастаютъ:

Artemisia campestris. (Былица, прутяная полынь, нехворощь).

Calluna vulgaris. (Багульникъ).

Erigeron acris. (Богатка, бѣлоголовъ, пуховникъ, ко-столомъ).

Gnaphalium dioicum. (Грыжникъ, пупырка, горлянка).

Hieracium umbellatum. (Желтянка, летучка, куриная слѣпота).

Nardus stricta. (Бѣлоусъ обыкновен., щать).

Solidago Virgaurea. (Блошникъ, звѣробой).

Vaccinium vitis idaea. (Брусника) и другія.

2. Летучій песокъ.

Онъ почти вовсе не содержитъ или содержитъ чрезвычайно мало отмучиваемыхъ въ водѣ глинистыхъ частей, а потому не можетъ быть названъ собственно почвою, пригодною для полеводства и даже для луговодства: воздѣлываніе на немъ сельскохозяйственныхъ растеній совершенно не удастся. На летучемъ пескѣ возможно только воздѣлываніе лѣсныхъ породъ (напр. сосны), которыя его сносно переносятъ; но и лѣсоразведеніе въ этомъ случаѣ сопряжено съ большими затрудненіями и значительными издержками, вслѣдствіе чего летуче-песчаная почва очень малоцѣнна или вовсе безцѣнна.

Присутствіе нижеслѣдующихъ растеній характерно для летуче-песчаныхъ почвъ:

Elymus agerarius. (Волоснецъ, овесецъ песочный, колоснякъ).

Arundo ageraria. (Тростникъ).

Aira canescens. (Луговикъ, молоточникъ).

Эти же растенія воздѣлываются на летучихъ пескахъ, для ихъ укрѣпленія на мѣстѣ; къ сожалѣнію, они не могутъ при этомъ служить источникомъ дохода, потому что ихъ твердые и безвкусные стебли и листья скотъ очень неохотно ѣстъ.

V.

СУГЛИНИСТЫЯ И СУПЕСЧАНЫЯ ПОЧВЫ.

Онѣ занимаютъ, по своимъ физическимъ свойствамъ, средину между песчаными и глинистыми почвами. Весьма неблагопріятныя свойства послѣднихъ очень значительно смягчаются или даже болѣе или менѣе отсутствуютъ въ почвахъ суглинистыхъ и супесчаныхъ. На этомъ основаніи, эти почвы, если къ тому же онѣ не бѣдны питательными веществами растеній, должны быть причислены къ благопріятнымъ для культуры. То обстоятельство, что описываемыя почвы, по своимъ свойствамъ, занимаютъ средину между песчаными и глинистыми грунтами, обусловливается преимущественно тѣмъ, что онѣ, съ одной стороны, содержатъ меньше песку и больше глины, чѣмъ песчаная почва, а съ другой стороны, меньше глины и больше песку, чѣмъ собственно глинистая почва. Благодаря такому составу, суглинки и супеси болѣе проницаются воздухомъ и напитываются влажностью, чѣмъ глинистыя почвы, и менѣе страдаютъ отъ засухъ, чѣмъ песчаныя почвы. При избыткѣ влажности, суглинки и супеси менѣе липнутъ и пристають

къ земледѣльческимъ орудіямъ, чѣмъ глинистыя почвы; сравнительно съ послѣдними, даже при болѣе или менѣе значительной сухости, суглинки и супеси болѣе раздробляются во время обработки земли. Описываемыя почвы, не отличаясь особенною вязкостью, а скорѣе характеризуюсь рыхлостью, обрабатываются легче, слѣдовательно нѣсколько дешевле, чѣмъ глинистыя почвы. Но обработка суглинокъ и супесей, понятно, требуетъ болѣе усилій, чѣмъ обработка песчаныхъ земель, потому что сравнительно съ послѣдними, первые отличаются большою связностью своихъ частицъ, что особенно относится къ суглинкамъ.

Плодородіе, слѣдовательно и цѣнность, суглинокъ и супесей, обуславливается (какъ и у другихъ почвъ) преимущественно количествомъ содержащихся въ нихъ растворимыхъ, усвояемыхъ растительными корнями, веществъ. Впрочемъ, должно замѣтить, что описываемыя почвы въ этомъ отношеніи не стоятъ особенно высоко. Содержа, подобно глинистымъ и песчанымъ почвамъ, мало перегноя, сильно содѣйствующаго переводу нерастворимыхъ питательныхъ веществъ почвы въ растворимую, доступную для питанія растений, форму, суглинки и супеси являются болѣею частью почвами, достаточно производительными только при условіи ихъ удобренія. Само собою разумѣется, что относительно количества удобренія песчаная и глинистая почвы болѣею частью еще болѣе требовательны. Но, за всѣмъ тѣмъ, успѣхъ хозяйства на суглинкахъ и супесяхъ и полученіе съ нихъ хорошихъ и обеспеченныхъ урожаевъ часто зависитъ преимущественно только отъ степени правильнаго удобренія

этихъ почвъ. На этомъ основаніи, расходъ на удобреніе ихъ (равно какъ расходъ на удобреніе глинистыхъ и песчаныхъ почвъ) непременно долженъ быть исчисленъ и взятъ во вниманіе при выводѣ чистаго дохода отъ хозяйства за счетъ владѣльца съ цѣлью оцѣнки упомянутыхъ почвъ. Въ отсутствіи этой статьи расхода въ хозяйствѣ (иногда очень значительной по величинѣ), нельзя поручиться, что средніе урожаи, положенныя въ основаніе оцѣнки при исчисленіи чистаго дохода всѣхъ вышеназванныхъ почвъ, не понизятся въ скоромъ времени и не вызовутъ пониженія вычисленнаго чистаго дохода, что, конечно, можетъ опрокинуть всю оцѣнку этихъ почвъ. Въ этомъ отношеніи упомянутыя почвы представляютъ противоположность черноземнымъ почвамъ, по крайней мѣрѣ, когда послѣднія недавно распаханы изъ подъ цѣлинъ и отличаются своею мощностью. Такъ какъ навозное удобреніе на супесяхъ и особенно на суглинкахъ разлагается менѣе быстро, чѣмъ на песчаной почвѣ, и наоборотъ, оно разлагается на первыхъ скорѣе, чѣмъ на глинистой почвѣ, то сравнительно съ послѣднею, суглинки и супеси удобряютъ каждый разъ меньше, но чаще, а сравнительно съ песчанымъ грунтомъ, ихъ удобряютъ каждый разъ больше, хотя и рѣже. Что касается того, какую величину расхода на удобреніе нужно вводить каждый разъ въ исчисленіе чистаго дохода суглинистыхъ и песчаныхъ, равно какъ и всякихъ другихъ почвъ, то ее заранѣе нельзя дать, потому что она часто опредѣляется мѣстными условіями—въ зависимости отъ того средняго урожая, который въ данной мѣстности обыкновенно получается на извѣстнаго рода

почвахъ, при употребительномъ на нихъ хозяйствѣ. Еще въ большей мѣрѣ величина расхода на удобрение опредѣляется также разстояніемъ усадьбы отъ удобряемыхъ полей и вообще удобствомъ перевозки на нихъ удобрения. Могутъ быть даже такіе случаи, когда вслѣдствіе очень значительной отдаленности полей и сильной пересѣченности ихъ оврагами, или при какихъ нибудь другихъ неудобствахъ для транспорта, вывозка удобрения будетъ такъ дорога, что не окупится приращеніемъ урожая удобренныхъ полей. При такихъ условіяхъ, расходы на удобрение не должно, конечно, выставлять при исчисленіи чистаго дохода подобныхъ полей.

Изъ всего вышеизложеннаго можно усмотрѣть, что суглинки болѣе приближаются къ глинистымъ, а супеси къ песчанымъ почвамъ; разница между почвами этого рода обуславливается тою пропорціей, въ какой смѣшаны глина съ пескомъ въ каждой изъ четырехъ названныхъ почвъ. Рѣзкой границы между всѣми этими почвами провести нельзя, потому что въ природѣ встрѣчаются многочисленные и неуповимые переходы ихъ одна въ другую. Но можно принять приблизительно, что супеси заключаютъ въ себѣ не менѣе 5⁰/₀ и не болѣе 20⁰/₀ глины; суглинки же содержатъ глины отъ 20⁰/₀ и не свыше 50⁰/₀; остальное количество, превышающее указанные проценты, состоитъ преимущественно изъ песка, примѣшаннаго къ почвѣ (но также, конечно, изъ перегноя и проч.). Для цѣлей оцѣнокъ было бы затруднительно прибѣгать къ механическому изслѣдованію почвъ для точнаго опредѣленія каждый разъ количественнаго отношенія глины къ песку въ данной

почвѣ. Для практическихъ цѣлей достаточно удовлетво-
ряетъ изслѣдованіе только наружнаго вида и внѣшнихъ
свойствъ данной почвы, для отнесенія ея къ суглинку
или супеси, а не къ глинѣ или песку. Суглинокъ, въ
противоположность глинѣ, не нѣженъ и не жиренъ на
ощупь; на чертѣ, проведенной на немъ ногтемъ, замѣтна
нѣсколько матовая, а не блестящая поверхность, какую
образуетъ ноготь на настоящей глинѣ. Зернистость или
шероховатость, свойственная песку, также обнаружи-
вается, при испытаніи суглинка на ощупь, вслѣдствіе
большаго содержанія въ немъ песку, сравнительно съ
глинистою почвой; между тѣмъ, хотя въ составъ по-
слѣдней и входитъ большею частью сравнительно не-
большое количество песку, но песчинки въ ней микро-
скопически малы и не осязаемы на ощупь. Кромѣ того,
эти песчинки распредѣлены въ глинистой почвѣ равно-
мѣрно, вслѣдствіе чего, при растираніи ея пальцами,
получается ощущеніе однородной массы; при суглини-
стой же почвѣ, наоборотъ, вслѣдствіе неравномѣрнаго
большею частью распредѣленія въ ней песчинокъ, при
растираніи ея между пальцами, получается впечатлѣніе
совершенно неоднородной массы, въ которой ощущают-
ся то глинистыя части, то зерна песку. Независимо
отъ этого, даже невооруженный, а еще лучше воору-
женный лупою, глазъ въ суглинкѣ легко различаетъ
пористое, рыхлое, сложеніе, котораго незамѣтно въ гли-
нистой почвѣ. Наконецъ, общій обликъ глинистыхъ и су-
глинистыхъ массъ не позволяетъ смѣшивать ихъ другъ
съ другомъ: первыя состоятъ большею частью изъ нѣ-
сколькихъ однородныхъ, болѣе или менѣе ясно различае-

мыхъ слоевъ; единственный же, въ большинствѣ случаевъ, слой, составляющій суглинокъ, представляетъ неправильную смѣсь глины и песку.— По большей или меньшей связности или рассыпчатости отдѣльныхъ почвенныхъ частицъ, по шероховатости или грубости ихъ на ощупь, можно опредѣлить: слѣдуетъ ли отнести данную почву къ супеси или песчаному грунту. Послѣдній, какъ содержащій очень мало глины, менѣе 5⁰/₀, а потому чрезвычайно рыхлый и рассыпчатый, съ весьма значительнымъ количествомъ замѣтныхъ песчинокъ, довольно трудно смѣшавать съ супесью.— Нѣсколько труднѣе отличить суглинокъ отъ супеси; но и ихъ, не прибѣгая къ механическому изслѣдованію, можно большею частью различить по слѣдующему признаку. Суглинокъ, вслѣдствіе большаго содержанія въ немъ глины, сравнительно съ супесью, характеризуется пластичностью: подобно глинѣ, онъ хорошо принимаетъ сообщаемыя ему формы; размявши суглинокъ пальцами, можно придать ему, напр., неразсыпающуюся шарообразную форму между тѣмъ какъ комокъ изъ супеси, при подобныхъ условіяхъ, будетъ трескаться и, въ большей или меньшей степени, стремиться рассыпаться, подобно тому, какъ это имѣетъ мѣсто и при песчаномъ грунтѣ земли. Впрочемъ, особенно точныхъ правилъ здѣсь дать нельзя; но опытный глазъ оцѣнщика, послѣ нѣкотораго навыка въ изслѣдованіи почвъ, не затруднится отнести каждый разъ данную почву къ извѣстному ея роду.

При прочихъ равныхъ условіяхъ, суглинки плодороднѣе, а потому цѣннѣе супесей. Къ тому же, на суглинкахъ, вслѣдствіе благопріятныхъ физическихъ и дру-

гихъ свойствъ ихъ, при надлежащей культурѣ, успѣшно разводятся всѣ, допускаемая мѣстнымъ климатомъ, сельскохозяйственныя растенія. Супеси же, будучи вполнѣ пригодны только для сравнительно немногихъ растеній, не особенно надежны для нѣкоторыхъ культуръ, напр. для кормовыхъ травъ, особенно при нѣсколько сухомъ климатѣ и такомъ же мѣстоположеніи. Кромѣ того, супеси, вслѣдствіе своей большею частью сравнительно малой производительности, требуютъ большихъ расходовъ на удобреніе, впрочемъ, при нѣсколько меньшихъ издержкахъ на обработку земли, сравнительно съ суглинистыми почвами. Но когда въ хозяйствѣ нѣтъ недостатка въ удобреніи и когда есть возможность дешево пользоваться для прокормленія скота отбросами винокуренного или другого какого либо технического производства, расположеннаго вблизи имѣнія, значительная высота урожаевъ въ такомъ имѣніи, даже съ очень бѣдною супесчаной почвою, можетъ считаться вполнѣ обеспеченною. Равнымъ образомъ, когда въ имѣніи есть достаточное количество заливныхъ или иныхъ хорошихъ луговъ, позволяющихъ содержать въ хозяйствѣ много скота, удовлетворительная доходность имѣнія, даже при малопродуктивной супесчаной почвѣ, не подлежитъ сомнѣнію. При подобныхъ условіяхъ, супесчаная почва нельзя не цѣнить достаточно высоко.

Принимая во вниманіе вышеизложенное, описываемыя почвы можно раздѣлить на двѣ слѣдующія главнѣйшія группы.

1) *Обыкновенная супесчаная почва*, о содержаніи въ которой глины и песку и объ отличіи ея отъ другихъ

почвенныхъ видовъ уже было подробно изложено выше. На супесчаныхъ почвахъ могутъ быть разводимы съ полнымъ успѣхомъ преимущественно рожь и картофель, но не пшеница, для которой супесь легка. На ней можно также воздѣлывать овесъ, ячмень, просо, гречиху, подсолнечникъ, люпины, песчаную люцерну, шпегель, сераделлу, а также, при достаточномъ содержаніи въ почвѣ извести, люцерну, эспарцетъ, вику, горохъ, красный и желтый клеверъ и другія растенія. При этомъ нужно замѣтить, что для супесчаного грунта нельзя вообще считать достаточно надежными посѣвы клеверныхъ и стручковыхъ растеній.

На супесчаныхъ почвахъ часто встрѣчаются слѣдующія дикорастущія растенія:

Agrostema Githago. Куколь, вѣнецъ.

Centaurea Cyanus. Василекъ, волошка, синюшникъ.

Melampyrum arvense. Звонецъ, желтоголовникъ.

Nigella arvensis. Дикая чернушка.

Papaver Argemone. Макъ полевой.

Raphanus Raphanistrum. Рѣдька дикая, сурѣпа.

Scleranthus annuus. Безсочная трава Городавникъ.

Veronica verna. Вероника.

Viola tricolor. Братики, Иванъ да Марья, и другія.

Къ супесчанымъ почвамъ довольно близко подходят по своимъ свойствамъ легкіе суглинки, содержащіе сравнительно немного глины, наприм. не свыше 30%.

Въ болѣе сѣверныхъ мѣстностяхъ на разнаго рода супесяхъ и легкихъ суглинкахъ попадаются слѣдующія дикорастущія растенія:

Agrostis vulgaris. Метелочка.

- Anthemis arvensis*. Пупавка, кошечья ромашка.
Anthoxanthum odoratum. Душица, дубровка пахучая.
Ceutanrea Cyanus. Василекъ, волошка, синюшникъ.
Chrysanthemum Leucanthemum. Полевая астра, тарелочка, бѣлоголовникъ.
Erigeron acris. Богатка, купалка, пуховникъ.
Fragaria vesca. Земляника.
Lathyrus pisiformis. Гороховникъ, чина, горохъ лѣсной, горошекъ.
Linnea borealis. Линнея, волосяникъ, бѣшеная трава.
Majanthemum bifolium. Дерябка, заячьи ушки.
Melampyrum cristatum. Пѣтушій гребешокъ, желтушникъ.
Rosa annua и другіе виды. Мятликъ, гусинникъ.
Prunella vulgaris. Божья помощь, братики, полевые васильки.
Rubus arcticus. Княженика, куманика, мымура.
» *saxatilis*. Куманика, костяника.
Silene inflata. Бѣлый бѣгунъ, сережка, волцѣрникъ.
Solidago Virgaurea. Блошникъ, звѣробой.
Spiraea Filipendula: Бархатки полевая, балабанъ.
Trifolium pratense. Дятлина красная, вязиль.
Trientalis europaea. Воровьи очи, мокрица.
Vaccinium Myrtillus. Черника и друг.

2) Обыкновенная суглинистая почва. Она содержитъ приблизительно 30—50⁰/₀, но большею частью около 40⁰/₀ глины, и представляетъ хорошую почву, на которой урожаи сельскохозяйственныхъ растеній бывають хороши и надежны, разумѣется, при соотвѣтствующихъ обработкѣ и удобреніи почвы. На описываемой почвѣ,

при надлежащей культурѣ, успѣшно разводятся самыя разнообразныя растенія, въ томъ числѣ пшеница, ячмень, сахарная свекловица и масличныя растенія. Для воздѣлыванія многолѣтнихъ кормовыхъ травъ суглинокъ представляетъ тѣмъ болѣе соотвѣтствующую почву, что на немъ онѣ существуютъ сравнительно долгое время, особенно въ присутствіи достаточнаго количества извести въ почвѣ и подпочвѣ. На тяжелыхъ суглинкахъ, т. е. при значительно большемъ содержаніи глины, когда они приближаются къ глинистой почвѣ, посѣвы на нихъ ячменя и ржи становятся менѣе надежды, чѣмъ посѣвы пшеницы и овса.

Что касается дикой растительности, характерной для суглинка, то она та же, что и на глинистой почвѣ, при описаніи которой она и была приведена. Присутствіе этой растительности даже еще болѣе характерно для суглинистой, чѣмъ для глинистой почвы, вслѣдствіе чего, встрѣчая большее или меньшее число представителей упомянутой растительности, можно прежде всего въ данномъ случаѣ заключить о присутствіи суглинка, а потомъ уже сдѣлать предположеніе о глинистой почвѣ. Несмотря на только что сказанное, ту же растительность можно встрѣтить частью даже на супесяхъ и на другихъ почвахъ, но для нихъ эта растительность, во всякомъ случаѣ, не характерна.

По показанію г. *Гомилевскаго*, въ болѣе сѣверныхъ мѣстностяхъ произрастаютъ на суглинкахъ слѣдующія дикорастущія растенія:

Achillea millifolium. Деревей, деревій, кровавникъ, тысячелиственный порѣзникъ.

Bromus secalinus. Костерь.

» *tectorum*. Перій лисовый.

Cynosurus cristatus. Гребенникъ, гравилать.

Dianthus superbus. Дрема, купальница, костоломъ.

Epilobium angustifolium. Богородицына трава, Иванъ-чай.

Plantago major. Подорожникъ, буквица.

Trifolium hybridum. Дятловина бѣлая, шведскій клеверъ.

Tanacetum vulgare. Девятисиль, пижма.

Veronica officinalis. Веревочникъ, аптечная вероника.

» *Chamaedris*. Блокитня, грыжная трава, дервянка.

Veronica longifolia. Змѣйка, синій цвѣтъ, шалфей боровой.

Большая или меньшая примѣсь извести или перегноя къ супесчанымъ и суглинистымъ почвамъ (какъ это бываетъ и при другихъ почвахъ, причемъ онѣ становятся болѣе плодородными и пригодными для воздѣлыванія болѣе разнообразныхъ растеній) возвышаетъ ихъ цѣнность; но, во всякомъ случаѣ, это не даетъ достаточнаго основанія для того, чтобы почвы съ вышеупомянутыми примѣсями выдѣлять въ особыя почвенныя группы; къ тому же, полное отсутствіе извести и перегноя въ суглинкахъ и супесяхъ, какъ и въ большой части остальныхъ почвъ, въ природѣ можетъ встрѣчаться только въ исключительныхъ случаяхъ.

VI.

КАМЕНИСТЫЯ ПОЧВЫ.

Если въ какой либо почвѣ содержится сравнительно мало землистыхъ частицъ и, напротивъ, очень много каменистыхъ частей или вообще еще невывѣтрившихся обломковъ горныхъ породъ, то преимущественно присутствіемъ послѣднихъ обуславливаются главнѣйшія физическія свойства такой почвы. Чѣмъ болѣе она будетъ камениста, тѣмъ менѣе пригодна для земледѣлія и тѣмъ болѣе уменьшается ея цѣнность. Впрочемъ, когда обломки горныхъ породъ, входящіе въ составъ сильно каменистыхъ почвъ, вслѣдствіе ихъ химическаго состава, при вывѣтриваніи, даютъ много питательныхъ для растеній веществъ, то такія почвы современемъ могутъ быть довольно цѣнны. Но все же онѣ нерѣдко скорѣе пригодны для виноградниковъ или для лѣсоразведенія, а не для земледѣлія уже только потому, что обработка ихъ пахатными орудіями, при сильной каменистости, затруднительна, довольно дорога, а иногда вовсе невозможна. Не смотря на вышеизложенное, нѣкоторая каменистость или даже просто хрящеватость грунта можетъ быть иногда полезна. Такъ, въ присутствіи названныхъ свойствъ умѣряются не вполне благопріятныя

качества очень связных почвъ; очень песчанья почвы, при каменистости грунта, могут не такъ сильно сдуваться вѣтромъ, а на поляхъ съ очень крутыми склонами почва будетъ менѣе смываться водою. При дѣйствительной возможности достиженія въ каждомъ частномъ случаѣ упомянутыхъ благопріятныхъ обстоятельствъ, каменистость почвъ можетъ быть даже обстоятельствомъ, возвышающихъ ихъ цѣнность.

Размѣры обломковъ горныхъ породъ, входящихъ въ составъ каменистыхъ почвъ, хотя бываютъ разнообразны, но характеризуются преимущественно своею болѣе или менѣе значительною величиною, именно: отъ величины горошины до большихъ глыбъ. Вслѣдствіе этого, каменистая почва очень легко отличается отъ другихъ почвъ даже невооруженнымъ глазомъ. Но на основаніи незначительнаго, легко обнаруживаемаго, присутствія различной величины камней въ почвѣ, ее еще нельзя считать каменистою; напротивъ, такую должно признавать только почву, содержащую очень много, приблизительно не менѣе 80⁰/₀, каменистыхъ частей: только при столь значительномъ содержаніи ихъ вполне обнаруживаются присущія каменистымъ почвамъ свойства, имѣющія сельскохозяйственное значеніе. А потому, напр., нельзя не отличать суглинистаго хряща (настоящей каменистой почвы), содержащаго весьма мало, менѣе 20⁰/₀, землистыхъ частей, отъ хрящеватаго суглинка, сравнительно богатаго, наоборотъ, землянистыми частями, съ небольшою примѣсью каменистыхъ, въ формѣ мелкаго хряща. Суглинистый хрящъ можно практически отличить отъ хрящеватаго суглинка также тѣмъ, что пер-

вий, въ противоположность второму, нельзя даже во влажномъ состояніи смять рукою такъ, чтобы онъ не раскрошился и не утратилъ свою форму; это, конечно, зависитъ оттого, что онъ, содержа много хрящеватыхъ и мало землистыхъ частей, обладаетъ самою ничтожною связностью.

На плодородіе каменистыхъ почвъ вліяетъ не только химическій составъ горныхъ породъ, изъ которыхъ онѣ образовались, но и степень вывѣтриванія послѣднихъ. Насколько горныя породы вывѣтрились, можно узнать, разбивъ молоткомъ почвенные обломки и сличивъ внутреннюю структуру ихъ съ наружнымъ видомъ; при этомъ, въ случаѣ невозможности опредѣлить степень твердости горной породы какимъ-либо болѣе точнымъ способомъ, можно удовольствоваться испытаніемъ ея помощью кончика ножа. Чѣмъ болѣе вывѣтривались каменистыя части почвы, тѣмъ легче образуются изъ нихъ землистыя части, такъ называемый мелкоземъ, тѣмъ плодороднѣе эти почвы, при прочихъ равныхъ условіяхъ. Иногда каменистыя почвы такъ сильно вывѣтриваются, что уже помощью однихъ пальцевъ легко крошатся, превращаясь въ порошокъ.

Каменистыя почвы можно раздѣлить на двѣ группы. Въ составъ первой входятъ такъ называемыя *каменисто-наносныя* почвы, которыя образовались не на томъ мѣстѣ, гдѣ въ данное время находятся, но были унесены сюда водяными разливами. Эти почвы отличаются тѣмъ, что каменистыя части ихъ, вслѣдствіе тренія, при унесеніи водою, болѣе или менѣе округлились и ошлифовались; землистыя же части ихъ въ значитель-

ной мѣрѣ унесены водою, вслѣдствіе чего эта почвенная группа большею частью отличается очень большимъ содержаніемъ каменистыхъ частей, слѣдовательно и меньшею цѣнностью. Каменисто-наносныя почвы, при сухомъ мѣстоположеніи, иногда бываютъ пригодны только для пастбищъ или лѣсныхъ угодій, но не для полеводства и луговодства. При еще болѣе сухомъ мѣстоположеніи, эти почвы, какъ вовсе непригодныя для сельскохозяйственныхъ цѣлей, въ лучшемъ случаѣ могутъ только доставлять матеріаль для дорожныхъ и другихъ надобностей. Ко второй группѣ относятся тѣ *каменистыя почвы, которыя образовались тамъ же, гдѣ онѣ въ данное время находятся*. Каменистыя части ихъ характеризуются весьма неправильными, часто заостренными, формами съ довольно шероховатою поверхностью. Эти почвы большею частью богаче землистыми частями, слѣдовательно болѣе плодородны и сравнительно болѣе цѣнны; но и онѣ, при сухомъ мѣстоположеніи, наприм. на крутыхъ склонахъ, въ сухомъ климатѣ, иногда бываютъ лишены почти всякой растительности, а потому почти не имѣютъ цѣнности.

Каменистыя почвы въ Россіи находятся въ Финляндіи, какъ и во многихъ горныхъ мѣстностяхъ, напр., на южномъ Уралѣ и близъ горнаго хребта Яйлы въ Крыму. Почвы, покрытыя въ значительномъ количествѣ валунами неодинаковой величины, встрѣчаются въ губерніяхъ: Новгородской, Псковской, Тверской, Витебской, Смоленской.

На каменистыхъ склонахъ нерѣдко произрастаютъ:

Adonis vernalis. Горицвѣтъ, подснежникъ.

Artemisia latifolia. Полынь.

Astragalus onobrychis. Кошачій вязиль, гадючій горохъ, стобильникъ.

Centaurea ruthenica. Младенческая, наголоватокъ бѣлый, слезуха.

Coronilla varia. Вязиль, воробьиный горошекъ.

Linum flavum. Вытошникъ, ленъ заживчикъ, желтый дрокъ.

Spiraea crenata. Степная березка, раakitникъ, таволга, степной лабазникъ.

Stipa pennata. Кипецъ, ковыль, тирса, шелковая трава, и другія.

Въ болѣе сѣверныхъ мѣстностяхъ, на скалистыхъ почвахъ, растутъ по показанію г. *Гомилевскаго*:

Asplenium Trichomanes. Волосорость трава, многоножка, роса каменная, красный женскій волосъ.

Empetrum nigrum. Багновка, воляница, вороница, голубинецъ, ерникъ ягодный черный.

Polypodium Filix. Папоротникъ, многоножка.

Pteris aquilina. Волчьи зубы, орлякъ, папороть, и другія.

СОЛОНЦЕВАТЫЯ ПОЧВЫ.

Онѣ характеризуются сравнительно большимъ содержаніемъ растворимыхъ въ водѣ солей, напр. сѣрнокислаго натра, хлористаго натрія (поваренной соли) и калія, сѣрнокислой извести и др. Солонцеватыя почвы часто расположены во впадинахъ на непропускающемъ воду слоѣ и нерѣдко бываютъ пропитаны въ теченіе продолжительнаго времени грунтовой водою, заключающею въ своемъ растворѣ соли. Послѣднія, поднявшись съ грунтовой водою, по волоснымъ сосудамъ, до верхняго слоя почвы, выцѣвтаютъ на ея поверхности въ видѣ порошка, послѣ испаренія воды. При солонцеватости, почва пріобрѣтаетъ значительную плотность, затрудняющую обработку, тѣмъ болѣе, что солонцеватый грунтъ состоитъ большею частью изъ очень мелкихъ илистыхъ частицъ. Избытокъ въ почвѣ растворимыхъ солей оказывается также очень вреднымъ для растительности, а потому солонцы причисляются съ самымъ плохимъ почвамъ. При этомъ, качество солонцеватой почвы понижается тѣмъ болѣе, чѣмъ значительнѣе содержаніе въ ней солей. Количество же послѣднихъ въ наиболѣе безплодныхъ солонцахъ можетъ быть иногда

очень значительно. Такъ, по изслѣдованіямъ почвъ Ферганской области, произведеннымъ проф. Шмидтомъ, и взятымъ изъ приложения къ сочиненію академика Миддендорфа *), солонцы тамъ содержатъ до 20 и болѣе процентовъ растворимыхъ солей, а почва солончаковой пустыни Кара-Тюбе содержитъ ихъ даже 74⁰/₀. Но обыкновенно солонцеватая почвы заключаютъ въ себѣ гораздо меньше растворимыхъ солей. При сужденіяхъ о солонцахъ, должно имѣть въ виду, что древесная растительность, повидимому, гораздо болѣе чувствительна къ солонцеватости почвы, чѣмъ хлѣбныя растенія именно: тогда какъ лѣсоразведеніе и плодоводство, даже на почвахъ мало солонцеватыхъ, совершенно не надежны и часто совсѣмъ не возможны безъ какихъ-либо искусственныхъ мѣръ, полеводство на такихъ почвахъ еще можетъ нерѣдко идти довольно успѣшно. Вотъ какой отзывъ, наприм., о почвахъ, мало пропитанныхъ солью, мы находимъ въ „Настольной книгѣ для русскихъ сельскихъ хозяевъ“, составленной А. П. Людовскимъ, А. И. Стебутомъ, И. Н. Чернопятовымъ и А. А. Фадѣевымъ (Спб. 1875 г. Т. I стр. 434): такого рода почвы „въ Саратовскомъ Заволжьѣ, въ дождливыя лѣта, производятъ лучшую пшеницу бѣлотурку“. Въ моемъ сельскохозяйственномъ описаніи имѣнія графа Бенкендорфа, при с. Павлодаровкѣ, Тамбовскаго уѣзда *), при-

*) „Очерки Ферганской долины“. Спб. 1882 г., стр. 15. А также см. въ „Матеріалахъ по изученію русскихъ почвъ“ (Выпускъ I. Спб. 1885 г.) статью г. Данилевскаго: „Солонцы“.

*) Труды Имп. Вольн. Экон. Общества 1887 г. № 11, стр. 275—276.

ведена, между прочимъ, слѣдующая характеристика встрѣчающихся тамъ солонцевъ. „Мѣстами, супесчаный черноземъ въ имѣніи принимаетъ солонцеватый характеръ, легко узнаваемый по сѣроватымъ налетамъ соли, выкристаллизовавшейся на поверхности почвы послѣ того, когда поверхность ея, подъ вліяніемъ солнца и вѣтра, слегка обсохнетъ. Солонцеватый характеръ, принимаемый почвою, нисколько, впрочемъ, не умаляетъ ея достоинствъ: урожай, наприм., на мѣстахъ, обозначенныхъ на планѣ имѣнія, подъ именемъ солонцевъ и солонцевой степи, по общимъ отзывамъ, выше даже, чѣмъ на окрестныхъ поляхъ; что будетъ вполне понятно, если припомнить, что мѣста эти сравнительно недавно распаханы и, слѣдовательно, менѣе истощены“. Впрочемъ, настоящіе солонцы, т. е. почвы съ очень большимъ содержаніемъ растворимыхъ солей, ни на что не пригодны: на нихъ или ничего не растетъ или произрастаетъ лишь *Salsola kali* („курай“, собираемый въ годы нужды, какъ кормъ для овецъ; при сильномъ степномъ вѣтрѣ, это растеніе вырывается отъ отмершаго корня изъ земли и придавая, по словамъ Бера, зловѣщій видъ пейзажу, несетъ по степи на значительныя разстоянія, почему и называется также: „Перекасти поле“) и ему подобныя растенія. Солонцеватыя почвы представляютъ большія затрудненія для оцѣнщиковъ, потому что при отсутствіи солонцеватости, при сколько нибудь сыромъ грунтѣ, обнаружить, во время производства осмотра имѣнія, почти нельзя. Въ сухую же погоду солонцы легко выдають себя тѣми вышеупомянутыми сѣроватыми или бѣлыми налетами соли, которыми нерѣдко покры-

вается почва, при испареніи содержащихся въ ней соляныхъ растворовъ. О присутствіи настоящихъ солонцовъ на сырой почвѣ можно заключить лишь по той жалкой растительности, которая ихъ покрываетъ. При сомнѣніи относительно присутствія въ почвѣ избытка растворимыхъ солей, дѣлающихъ ее солонцеватою, нѣсколько пригоршней ея могутъ быть размѣшаны въ стаканѣ съ водою и отфильтрованы, причемъ солонцеватость можетъ быть обнаружена испытаніемъ воды на вкусъ. Затрудненія въ опредѣленіи солонцовъ увеличивается еще и тѣмъ обстоятельствомъ, что они весьма рѣдко простираются сплошь на болѣе или менѣе значительныя разстоянія; большею же частью, нельзя замѣтить никакой правильности въ распространеніи солонцовъ, которые, имѣя каждый разъ очень разнообразныя и причудливыя фигуры, разбросаны пятнами на поверхности угодій и очень перемѣшаны съ другими, иногда очень цѣнными видами почвъ. Такимъ образомъ, затрудненія, при оцѣнкѣ, касаются не только константированія солонцовъ въ оцѣниваемомъ имѣніи, но и опредѣленія пространства подъ ними въ каждомъ частномъ случаѣ.

Растительность, характеризующая солонцеватую почву, состоитъ преимущественно изъ:

Glaux maritima. Солонецъ морской.

Salicornia herbacea. Мокрединникъ, Солонецъ.

Aster trifolium. Астра, девятильникъ. Выпадошная трава.

Salsola kali. Верблюжья трава. Перекати поле. Курай нѣкоторыхъ видовъ.

Plantago. Подорожникъ, попутникъ, и другихъ растеній.

Изъ вышесказаннаго также слѣдуетъ, что присутствіе природнаго лѣса можетъ служить вѣрнымъ доказательствомъ отсутствія солонцеватости почвы, если не всегда въ ближайшихъ окрестностяхъ, то, по крайней мѣрѣ, подъ самимъ лѣсомъ.

Вотъ списокъ (по *Беккеру*) растеній, которыя найдены на солонцеватыхъ почвахъ близъ Сарепты — этого преддверія (по справедливому замѣчанію одного изъ изслѣдователей) настоящихъ солончаковыхъ степей, такъ какъ солонцеватая почва въ Россіи особенно распространена въ юго-восточныхъ степяхъ — простирающихся къ Каспійскому морю:

Ranunculus flacciolus. Лютикъ, Куриная слѣпота.

Capsella elliptica. Сумочникъ.

Lepidium crassifolium. Перечникъ. Жеруха.

Frankenia hispida. Сайгачья трава.

„ *pulverulenta*. Кіикчи (Кирг.).

Gypsophilla trichotoma. Гипсолюбка. Качимъ.

Geranium longipes. Еранъ, журавельникъ.

Melilotus dentata. Донникъ, бѣлый буркунъ.

Lotus tennifolius. Полевой лень.

Vicia pecta. Мышиный горохъ, вика.

Sium lancifolium. Аксамесъ, любиста, пастернакъ.

Cenolophium Fischeri. Пусторобрышникъ, полевой укропъ.

Silaus Besseri. Сузыкъ (Вор.).

Pencedanum latifolium. Стародубъ.

Trisolium vulgare. Бѣлоголовникъ, козьи очи.

Achillea setacea. Тысячелиственникъ, кровавникъ, деревей, гулявица.

Artemisia nutans. Джусанъ (Кирг.).

„ *monogyna*. Джусанъ (Кирг.).

Cirsium setigerum. Бодякъ, волчець, колючка, осоть, мордвинникъ, татарникъ.

Cirsium esculentum. Бусурманская трава (Симб.).

Scorzonera caricifolia. Змѣдушникъ, козелець, ужовникъ.

Taraxacum glaucanthum. Гул-буфанда (Узбек. и Перс.), Кау-кабульярсь (Бух.).

Convolvulus lineatus. Вьюнокъ, повиличный колокольчикъ, повелика, березка.

Tenerium scordium. Диоскорида, дубовка, дикій чеснокъ, скордія, сибирскій дубравникъ.

Statice tomentella. Синій цвѣтъ, сурчинихъ (Вор.), солоней (Малор.).

Statice suffruticosa. Кизиль-тамаръ (Кирг.), сарбуну (Карел.), ташибъ (Калм.).

Plantago asiatica. Подорожникъ, попутникъ.

Brachylepis salsa. Біерганъ (Туркест.), Ит-осыгыкъ (Кирг.), Кыркъ-буумъ (Туркест.).

Halimolobos crassifolia. Бузоубасъ (Кирг.).

Salsola Soda. Поташникъ, солянка.

„ *brachiata*. Балаккузія (Кирг.).

Schoberia acuminata. Карабаракъ, шитиръ (Кирг.).

Salicornia herbacea. Мокрединникъ, солонецъ.

Halocnemum strobilaceum.

Atriplex verrucifera. Кокпекъ (Кирг.).

Triglochin maritimum. Пырей морской.

Asparagus trichophyllus. Атура сагакъ (Туркест.).

Carex diluta. Осока, острець, остроситникъ.

Dactylis litoralis. Ежа.

Triticum rigidum. Пшеница.

Hordeum pratense. Мысыкъ-гюйрукъ, и другія*).

По поводу этого списка растений, г. *Красновъ* въ своей статьѣ «О зависимости между почвою и растительностью въ черноземной полосѣ Европейской Россіи», говорить: «Достаточно одного взгляда на этотъ списокъ, чтобы видѣть, какъ оригинальна и своеобразна эта солончаковая флора и какую массу своеобразныхъ формъ она содержитъ. Тутъ все приземистыя формы яркозеленаго или сухожелтаго цвѣта и насквозь пропитанныя солью. Ихъ листья, то утолщенные, вертикально сидящіе, подобно листьямъ австралійскихъ деревьевъ, то собранные въ розетки и лежащіе на землѣ, то сѣуженные до невозможности, то почти атрофированные, представляютъ своеобразныя приспособленія для жизни на соленой почвѣ. У нѣкоторыхъ формъ эти листья почти совершенно пропали, вмѣсто нихъ фантастически торчатъ или вздутые, какъ у *Salicornia*, стебли, или твердые и мелкія, какъ коралловыя, темнозеленыя вѣтви, заставляя забывать, что имѣешь дѣло съ растеніями, а не съ произведеніями фантастическаго царства»**).

*) *Bulletin de la Société Imper. des naturalistes de Moscou*. T. XXX. Année 1858. № 1, стр. 16—85.

A. Becker. Verzeichniss der um Sarepta wildwachsenden Pflanzen.

***) „Матеріалы по изученію русскихъ почвъ“. Вып. III. С.-Пб. 1887 г., стр. 36—38.

VIII.

ПОДЗОЛИСТЫЯ, ИЛИ ИЛОВАТЫЯ ПОЧВЫ.

Въ разныхъ мѣстностяхъ Россіи, но преимущественно на сѣверѣ и сѣверо-западѣ, встрѣчаются почвы, имѣющія бѣлесоватый или сѣрвато-голубоватый цвѣтъ, приближающій ихъ, по внѣшнему виду, нѣсколько къ золѣ, вслѣдствіе чего онѣ получили народное названіе *подзола*, а также *бѣловой земли*, *бѣлуги*, *бѣляка*, *луды*, *ила* и пр. Сходство этихъ почвъ съ золою не идетъ дальше внѣшняго вида: въ противоположность золѣ, онѣ не отличаются особенно большимъ содержаніемъ питательныхъ веществъ въ усвояемой формѣ и, по этой причинѣ, онѣ сравнительно малоплодородны. Малая урожайность подзола еще больше находится въ связи съ неблагоприятными физическими его свойствами: при дождяхъ, онъ становится очень вязкимъ и слизистымъ (какъ говорятъ раскисаетъ), а въ сухую погоду твердѣетъ, какъ камень, благодаря чему обработка дѣлается очень затруднительною. Если сухая погода продолжается, то вспаханныя поля съ подзолистою почвою покрываются характернымъ бѣлесоватымъ или сѣрымъ, очень тонкимъ, пылеобразнымъ порошкомъ, да и вся почва при этомъ.

нерѣдко превращается, современемъ, въ рассыпчатую пылеобразную массу. Подзолистыя почвы очень трудно проницаемы для воды, которая на нихъ застаивается, прежде чѣмъ впитаться ими; но нѣсколько впитавшись, наконецъ, водою, при дождяхъ, эти почвы отличаются *припадливостью*, т. е. онѣ уплотняются въ своемъ верхнемъ слоѣ. Описываемыя почвы, къ тому же, мелкоземисты и, въ сухомъ состояніи, на ощупь, онѣ подобны просѣянной мукѣ; иногда въ нихъ содержатся листочки слюды. Заключая въ себѣ очень много чрезвычайно мелкихъ кварцевыхъ зеренъ, подзолъ характеризуется большею связностью своихъ частицъ, чѣмъ песчаная почва.

Подзолъ рѣдко занимаетъ большія пространства; при этомъ онъ распространяется не сплошь, а большею частью съ частыми перерывами: приурочиваясь почти всегда къ болотистымъ, сырымъ, вообще какимъ-либо низменнымъ, обильнымъ влагою, мѣстамъ, онъ чередуется съ другими господствующими въ данномъ районѣ почвами. Если настоящей подзолъ найчаще встрѣчается въ видѣ отдѣльныхъ полосокъ, лысинъ и т. п., пестро перемѣшанныхъ съ другими почвами; то совершенно другое должно сказать про тотъ, очень распространенный случай, когда сама почва, не измѣняясь въ настоящей подзолъ, принимаетъ только подзолистый или такъ называемый иловатый характеръ. Въ этомъ случаѣ, такія почвы простираются нерѣдко на очень значительныя разстоянія, упорно сохраняя свой иловатый характеръ, который, конечно, тѣмъ болѣе понижаетъ цѣнность этихъ почвъ, чѣмъ онъ явственнѣе выраженъ. Относи-

тельно химического состава должно замѣтить, что подзолы и почвы подзолистаго характера характеризуются большимъ содержаніемъ кремнезема и сравнительною бѣдностью глинозема: анализы показываютъ въ нѣкоторыхъ подзолахъ болѣе 90⁰/₀ кремнезема. *П. А. Костычевъ* говоритъ, что «въ подзолахъ обыкновенно много песку, и песокъ этотъ почти псключительно, или по преимуществу, кварцовый»^{*)}. Что касается растеній, характеризующихъ подзолистыя почвы, то, по *П. А. Костычеву*, „сплошныя заросли бѣлоуса (*Nardus stricta*) могутъ служить указателемъ подзола“, что, впрочемъ, еще требуетъ дополнительныхъ наблюденій^{**}), какъ удостоверяетъ объ этомъ тотъ же ученый изслѣдователь.

^{*)} Журналъ сельскаго хозяйства и лѣсоводства. 1888, май, стр. 7.

^{**}) *Ibidem*, стр. 2.

IX.

ИЗВЕСТКОВЫЯ ПОЧВЫ.

Очень рѣдкая почва вовсе не содержитъ извести, входящей въ почвенный составъ большею частью въ формѣ углекисло-известковой соли. Известь содержится въ почвѣ въ весьма различномъ количествѣ, которое, впрочемъ, въ большинствѣ случаевъ, не превышаетъ 5% и даже бываетъ менѣе этого. Присутствіе сравнительно небольшого количества извести въ почвѣ не только не понижаетъ ея достоинства, а напротивъ, въ большинствѣ случаевъ, увеличиваетъ ея плодородіе, позволяя воздѣлывать на ней разнообразныя растенія. Присутствіе углекислой извести въ почвѣ, при обливаніи ея какими нибудь кислотами, напр., сѣрною, азотною, уксусною и соляною, обнаруживается вскипаніемъ вслѣдствіе выдѣленія углекислаго газа. Для обнаруженія въ почвѣ углекислой извести, употребляютъ весьма часто соляную кислоту, причемъ, согласно предложенія проф. Цюрихскаго Политехникума *Новацкаго* ^{***)} всего удобнѣе пользоваться кислотою всегда одной и той же крѣ-

***) Dr. A. Nowacki: «Praktische Bodenkunde». 2. Auflage. Berlin, 1892. S. 100.

пости; въ составъ такой кислоты, напр., входитъ на половину вода, а на другую половину чистая концентрированная соляная (хлористо-водородная) кислота. При прибавленіи одного и того же количества кислоты такой крѣпости, именно 1—3 капель, замѣчается слабое вскипаніе почвы въ томъ случаѣ, когда она содержитъ только 1—2⁰/₀ углекислой извести (при содержаніи въ почвѣ еще меньшаго количества послѣдней, вскипанія даже совсѣмъ не бываетъ замѣтно). Но за то, при возрастаніи содержанія углекислой извести въ почвѣ до 3—4⁰/₀, приблизительно, можно замѣтить въ ней совершенно явственное, но не непрерывное, вскипаніе, когда къ ней прибавляется кислота объясненной выше крѣпости. Не только явственное, а сильное и продолжительно-непрерывное вскипаніе почвы будетъ имѣть мѣсто, при тѣхъ же самыхъ условіяхъ, тогда, когда въ ней содержится болѣе 5⁰/₀ углекислой извести. Конечно, описанный методъ опредѣленія количества извести въ почвѣ можетъ дать только весьма приближенные результаты, которые, впрочемъ, во многихъ случаяхъ совершенно достаточны. При желаніи достигнуть большей точности, слѣдуетъ прибѣгнуть къ химическому анализу почвы.

Примѣсь извести къ почвѣ возвышаетъ ея такъ называемую дѣятельность, при которой внесенное въ почву навозное удобреніе сравнительно скоро разлагается и вообще быстро дѣйствуетъ; вслѣдствіе того, при очень значительномъ содержаніи извести въ почвѣ, ее слѣдуетъ удобрять почаще, но каждый разъ не много. Известковые почвы слѣдуетъ считать также большею частью

теплыми, а потому грунтомъ, благопріятнымъ для растительности. Проф. *Габерландтъ* справедливо замѣчаетъ по этому поводу слѣдующее: «у сѣвернаго предѣла распространенія пшеницы она разводится главнымъ образомъ тамъ, гдѣ почва обладаетъ большимъ содержаниемъ извести; это происходитъ не потому, чтобы пшеница для своего успѣшнаго развитія требовала сохранения извести, а лишь по той причинѣ, что на болѣе теплой, богатой известью, почвѣ лучше обезпечено своевременное созрѣваніе хлѣбовъ. То же относится и къ бобовымъ растеніямъ, которыя, какъ, напр., фасоль. чина — южнаго происхожденія — и въ сѣверныхъ странахъ, на границѣ возможнаго для нихъ распространенія, гораздо вѣрнѣе достигаютъ полной зрѣлости на известковой почвѣ, чѣмъ на связной суглинистой или глинистой почвахъ»^{*)}).

Углекислую известь, содержащуюся въ почвѣ въ землестомѣ видѣ трудно смѣшать съ глиною, хотя бы уже по одному тому, что свойственные послѣдней особый запахъ при дыханіи на нее и пластичность не замѣтны у извести. Если углекислая известь входитъ въ составъ почвы въ видѣ известковаго песку, то онъ, въ отличіе отъ кварцоваго, характеризуется большею мягкостью, вслѣдствіе чего онъ, при жеваніи, на зубахъ хруститъ меньше и вообще во рту производитъ менѣе непріятное раздраженіе, чѣмъ кварцевой песокъ; известковый песокъ имѣетъ также менѣе лоснящуюся, полированную по-

^{*)} Ф. *Габерландтъ*: «Общее сельскохозяйственное растениеводство». Переводъ съ нѣмецкаго *В. И. Ковалевскаго*. Т. I. Спб. 1880 г., стр. 515.

верхность сравнительно съ кварцевымъ пескомъ. Известковые камни, встрѣчающіеся въ почвѣ, характеризуются раковистымъ изломомъ, свѣжая поверхность котораго не царапается ногтемъ, но легко царапается остриемъ ножа.

Болѣе или менѣе значительное богатство почвы известью указывается обыкновенно слѣдующими растеніями, встрѣчающимися на различныхъ известковыхъ почвахъ.

Adonis flammens. Желтоцвѣтъ, одномѣсячникъ.

Arabis alpina. Арабка, постѣвникъ.

Astragalus cicer. Хлопунецъ.

Adonis vernalis. Подсѣвжникъ, горицвѣтъ.

Brachypodium pinnatum. Коротконожка.

Carlina acaulis. Колючникъ, пуховникъ, рѣпка.

Dryas octopetala. Нивянка, куропаточья трава, устели камень.

Cypripedium Calceolus. Адамова трава, возульки, кушквивы сапожки.

Lunaria rediviva. Лунникъ, лунная трава.

Medicago falcata. Медунка серповидная.

» *lupulina*. » хмѣлевая.

Onobrychis sativa. Эспарцетъ кормовой.

Pimpinella saxifraga. Бедренецъ, каменоломка.

Pimpinella magna v. *rosea*. Бедренецъ, порѣзная трава.

Poterium Sanguisorba. Бедренецъ, черноголовникъ.

Gypsophyllum muralis. Качимъ стѣнной.

Rosa cinnamomea. Терновникъ, шиповникъ, роза дикая.

Salvia pratensis, шалфей луговой.

Sessleria coerulea. Гребенникъ синій.

Trifolium rubens. Красная кашка.

Viburnum lantana. Гордовина, черная калина, и другія.

Только присутствіе значительныхъ количествъ извести опредѣляетъ вполнѣ характеръ данной почвы, какъ известковой. На этомъ основаніи, если углекислая известь входитъ въ составъ почвъ въ небольшомъ количествѣ, наприм., менѣе 5⁰/₀, ихъ правильнѣе называть известь содержащими почвами, но не известковыми въ собственномъ смыслѣ этого слова. Принимая во вниманіе эту оговорку, известковыя почвы, т.-е. заключающія въ себѣ минимум 5⁰/₀ извести, а въ большинствѣ случаѣ значительно болѣе, можно раздѣлить на слѣдующія главнѣйшія группы.

1) Мергельныя почвы *).

Онѣ содержатъ отъ 5⁰/₀, а большею частью отъ 10—15 до 75⁰/₀ углекислой извести; остальное приходится на другія составныя части почвы—глину и песокъ, конечно, съ большею или меньшею примѣсью перегноя, какъ и во всякой другой почвѣ. Въ особенности существенно содержаніе въ мергелѣ глины, которая, къ тому же, является здѣсь очень нерѣдко преобладающею, по количеству, частью. Характерная особенность глины, входящей въ мергель, заключается въ томъ, что она не примѣшана къ нему механически, какъ это бываетъ въ другихъ почвахъ, а соединена въ немъ съ известью

*) По словамъ А. Н. *Энельгардта*, въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ Россіи свѣтлосѣрые и желтовато-сѣрые мергели называютъ *опокою* (Курскъ) и *слюнью* (Брянскъ). См. „изъ Химической лабораторіи Земледѣльческаго Института“. С.П.Б. 1868 г. стр. 31.

болѣе прочно-химически. Вслѣдствіе этого, разъединить глину отъ извести въ мергелѣ отмучиваніемъ въ водѣ невозможно: такое разъединеніе глины отъ извести въ описываемой почвѣ можетъ быть достигнуто только химически-раствореніемъ извести въ какой либо кислотѣ, на примѣръ, соляной, при обливаніи ею мергеля. При обливаніи достаточнымъ количествомъ кислоты положеннаго въ стаканѣ мергеля, происходитъ сильное, равномерное и, смотря по количеству содержащейся въ немъ углекислой извести, болѣе или менѣе продолжительное вскипаніе его. Но при этомъ мергель никогда не растворяется вполнѣ, потому что постоянно содержащаяся въ мергелѣ глина, не растворяясь въ приливаемой къ нему соляной кислотѣ, остается въ довольно значительномъ количествѣ въ стаканѣ въ видѣ осадка или мути, что составляетъ отличительный признакъ для мергеля; этимъ мергель отличается отъ настоящихъ известковыхъ почвъ, гораздо болѣе растворяющихся, при дѣйствіи кислоты, благодаря большому содержанію въ нихъ извести. Отъ дѣйствія зимнихъ морозовъ частицы мергельной почвы очень легко распадаются при оттаиваніи, но, съ другой стороны, на поверхности мергельныхъ почвъ часто образуется кора, вредная для культурныхъ растеній. Благодаря содержанію извести въ мергельныхъ почвахъ, онѣ являются особенно пригодными для воздѣлыванія клевера, люцерны и эспарцета; равнымъ образомъ, часто хорошо удаются на нихъ пшеница, рапсъ и много другихъ растеній, смотря потому, въ какомъ отношеніи находятся въ мергелѣ глина, песокъ и известь,

Смотря по большому или меньшему содержанію упо-

мянутыхъ составныхъ частей, мергельныя почвы можно подраздѣлить на глинистыя, суглинистыя, известковыя и песчаныя.

а) *Глинистый мергель*, содержащій 50—75% глины, отличается отъ глинистой почвы, между прочимъ, тѣмъ, что при высыханіи образуетъ чрезвычайно рыхлую почву; онъ наиболѣе пригоденъ для разведенія пшеницы, ячменя и бобовъ.

б) *Суглинистый мергель*, содержащій менѣе глины (20 — 50%) и болѣе песку (25—50%), чѣмъ глинистый мергель, при надлежащемъ удобреніи и достаточно влажномъ мѣстоположеніи, представляетъ изъ себя очень хорошую почву, особенно пригодную для масличныхъ растеній, а также для картофеля и ячменя.

в) *Песчаный мергель*, содержащій еще болѣе песку (40 — 50%), страдаетъ часто тѣмъ значительнѣе отъ засухи, чѣмъ болѣе возрастаетъ въ немъ содержаніе песку и извести.

г) *Известковый мергель*, содержащій столько глины, сколько суглинистый мергель (20 — 50%), по очень большому содержанію извести (50 — 75%), отличается отъ остальныхъ мергельныхъ почвъ и приближается къ настоящимъ известковымъ. При сухомъ мѣстоположеніи, известковый мергель — плохая почва, потому что при засухѣ онъ слишкомъ рыхлъ, а послѣ дождя и послѣдующаго за нимъ высыханія, образуетъ поверхность, покрытую какъ бы замазкою.

Хотя мергель съ успѣхомъ употребляютъ для удобренія полей; но, какъ видно изъ вышеизложеннаго, мергельныя, особенно известково-мергельныя почвы далеко не-

всегда можно считать очень хорошими, слѣдовательно, и цѣнными. Такъ напр., А. Н. Энгельгардтъ, въ своей статьѣ: „Анализы глинистыхъ мергелей изъ русской мѣловой формациі“ говоритъ: „По дорогѣ отъ Брянска къ Трубчевску мы постоянно видѣли эти бѣлые мѣловые мергели, которые мѣстами едва прикрыты наносами и выходятъ на поверхность, образуя бѣлую бесплодную почву, едва покрытую скудною растительностью. Крестьяне постоянно жаловались на бесплодность этой бѣлой мергелистой почвы!“¹⁾ Съ другой стороны проф. *Новацкій* замѣчаетъ о мергельныхъ почвахъ: „Ихъ плодородіе въ общемъ довольно велико; это основывается частью на ихъ природномъ богатствѣ питательными для растеній веществами, но не менѣе также на ихъ благопріятныхъ физическихъ свойствахъ“.²⁾ Впрочемъ, столь хорошій отзывъ о мергельныхъ почвахъ можетъ отчасти найти себѣ объясненіе въ томъ, что самый худшій видъ ихъ, съ наиболѣе одностороннимъ въ отношеніи извести почвеннымъ составомъ, известковый мергель, совершенно произвольно исключенъ проф. *Новацкимъ* изъ мергельныхъ почвъ и отнесенъ къ настоящимъ известковымъ почвамъ³⁾.

2) Лёссъ или желтоземъ.

Изъ числа известковыхъ почвъ, одна въ особенности заслуживаетъ вниманія, это-песчано-мергельный грунтъ,

1) „Изъ Химической лабораторіи Земледѣльческаго Института въ С.-Петербургѣ“. Выпускъ 2-й. С.П.Б. 1868 г., стр. 30.

2) *Nowacki* — *Praktische. Bodenkunde* 1 Auflage. Berlin. 1892 г. S. 145.

3) *Ibidem*. S. 148.

извѣстный подъ именемъ *лѣсса*, отложенія котораго достигаютъ иногда очень значительной толщины. Кромѣ глины и извести, въ составъ лѣсса входитъ очень большое количество, около 70⁰/₀, песку. Такъ какъ песокъ этотъ содержится въ лѣссѣ въ видѣ чрезвычайно мелкихъ, однородно пылеобразныхъ зеренъ, равномерно распределенныхъ по всей почвенной массѣ, въ которой, къ тому же, мелкіе камешки и крупныя песчаныя зерна совершенно отсутствуютъ, то лѣссъ походить на глину. За всѣмъ тѣмъ, трудно не различить ихъ: благодаря присутствію въ лѣссѣ значительнаго количества песку, описываемая почва, въ противоположность глинѣ, на ощупь тоща, но нисколько не жирна и не скользка во влажномъ состояніи; лѣссъ также не разглаживается легко ногтемъ съ образованіемъ лоснящейся поверхности, какъ это имѣетъ мѣсто при разглаживаніи глины. Наконецъ, есть еще одна замѣчательная особенность лѣсса, обусловленная его своеобразнымъ молекулярнымъ строеніемъ; именно, лѣссовыя массы, какъ это можно наблюдать въ природѣ въ естественныхъ углубленіяхъ, иногда образуютъ стѣны, совершенно отвѣсныя въ 4—5 и болѣе сажень высоту, которыя нисколько не обваливаются и не сползаютъ. Въ противоположность глинѣ, лѣссъ не отличается большою вязкостью и, при обработкѣ, сравнительно легко раздробляется, а не отваливается тяжелыми глыбами. За всѣмъ тѣмъ, способность лѣсса въ сухомъ климатѣ, при засухѣ послѣ дождей, спекаться, образуя очень твердую кору, можетъ требовать большаго расхода на рабочую силу при обработкѣ лѣссовыхъ почвъ. Такъ, на прим., г. *Грумъ-Гржимайло*

въ своемъ „Очеркѣ сельскаго хозяйства въ Туркестанѣ“,¹⁾ говорить, что тамъ туземцы, при хозяйствѣ на лёссовой почвѣ, прибѣгаютъ къ очень многократнымъ вспашкамъ: подъ рисъ до 8, а подъ джугару и табакъ до 15 разъ. Академикъ *Миддендорфъ* также утверждаетъ, что „частое паханіе и боронованіе въ Ферганской области необходимы, чтобы противудѣйствовать образованію коры и спеканію лёсса“. ²⁾ Впрочемъ, должно замѣтить, что такая многократная обработка находится отчасти въ связи съ несовершенствомъ употребляемаго туземцами примитивнаго плуга, замѣняющаго имъ и борону и рыхлитель. Однако и проф. *Докучаевъ* также замѣчаетъ про твердость описываемой почвы, что, при его почвенныхъ изслѣдованіяхъ, лёссъ, или степной глей „Колонтаевки и Раздѣльной нужно было рубить топоромъ, чтобы взять образчикъ подпочвеннаго горизонта“. ³⁾

Проф. *Докучаевъ*⁴⁾ даетъ лёссу слѣдующее опредѣленіе: это-желтовато-свѣтлый, обыкновенно сильно пористый суглинокъ, настолько богатый углекислою известью (иногда въ видѣ мелкихъ шариковъ, такъ называемыхъ „журавликовъ“), „что легко и даже бурно вскипаетъ отъ дѣйствія кислоты“; ⁵⁾ впрочемъ, бѣлая часть углекислой

1) Деп. земледѣлія и сельско-промышленности 1887 г. въ сельско-хозяйственномъ отношеніи, Вып. III. часть II, Спб. 1888 стр. 682.

2) Русскій черноземъ.. Спб. 1883 стр. 16.

3) А. Ф. Миддендорфъ. «Очерки Ферганской долины.». Перев. В. М. Ковалевскаго. С.П.Б. 1882 г., ст. 229.

4) Впрочемъ, лёссъ встрѣчается иногда также бураго и бурожелтаго цвѣтовъ.

5) Матеріалы къ оцѣнкѣ земель Нижегородской губ. С.П.Б. 1886. Вып. I., стр. 220.

известии распредѣляется иногда по лёссу „въ видѣ чрезвычайно мелкой, крайне перепутанной сѣти вѣтвистыхъ жилокъ“. 1) Съ другой стороны, г. *Николаевъ* 2) въ лёссѣ, подстилавшемъ черноземъ близъ г. Арзамаса, находилъ „довольно большія (въ 1½ дюйма) конкреціи (отложенія) углекислой известии“, какъ это иногда встрѣчается въ лёссовыхъ массахъ, находящихся и въ другихъ мѣстностяхъ (эти массы, пропитанныя сростками известняка, называются въ просторѣчьи „бѣлоглазкою“). Стоя близко къ суглинку, лёссъ отличается отъ него тѣмъ, что кромѣ большого содержанія углекислой известии, характеризуется также недостаткомъ пластичности. Лёссъ, по своему значительному плодородію, слѣдовательно и цѣнности, приближается къ чернозему. Академикъ *Миддендорфъ* справедливо замѣчаетъ, что „въ отношеніи плодородія, оба эти рода почвъ представляются равносильными соперниками. 3) Нѣкоторые изслѣдователи, наприм. проф. *Карпинскій*, г. *Апанитовъ* и другіе предполагаютъ даже, что „черноземъ представляетъ лёссъ, проникнутый перегноемъ“, 4) тѣмъ болѣе, что физическія свойства чернозема и лёсса весьма сходны: оба очень часто рыхлы, рассыпчаты, пористы и различаются лишь цвѣтомъ. Само собою разумѣется, что смѣшивать лёссъ не только съ черноземомъ, но даже почти

1) «Русскій черноземъ». С.П.Б. 1883. стр. 129.

2) «Матеріалы по изученію русскихъ почвъ» Вып. III. С.П.Б. 1889, стр. 104.

3) «Очерки Ферганской долины» С.П.Б. 1882.

4) Научно-историческій сборникъ, изданный Горнымъ Институтомъ. Геологическія изслѣдованія въ Волынской губ. С.П.Б. 1873, стр. 90.

со всякою другою почвою, при изслѣдованіи, не возможно. Академикъ *Миддендорфъ* *) справедливо говоритъ по этому поводу, что путешественникъ, если разъ видѣлъ эту почву, тотчасъ же узнаетъ ее, не смотря на ѣзду по степи во всю прыть, и готовъ воскликнуть, вмѣстѣ съ обладателемъ лёсса—китайцемъ (у которыхъ преимущественно распространены лёссовыя почвы): все это—одна и та же „квангъ-ту“, т. е. желтая земля, настолько разсыпчатая, на столько мелкораздѣленная, что въ водѣ она взмучивается и поддерживается клубами, „какъ это можно видѣть въ желтыхъ водахъ какой либо рѣки, протекающей въ лёссовыхъ берегахъ.“

Лёссъ довольно распространенъ въ Россіи, особенно въ нашихъ среднеазиатскихъ владѣніяхъ. Но онъ встрѣчается также и въ Европейской Россіи. Такъ, наприм., по проф. *Докучаеву*: 1) въ подавляющемъ большинствѣ мѣстностей въ Россіи подпочвою „для чернозема служить знаменитый лёссъ, который, какъ въ нашемъ Туркестанѣ, такъ и особенно въ Китаѣ, самъ является превосходнѣйшею пахатною землей“.

3) Настоящія известковыя почвы—содержать по крайней мѣрѣ 75 % извести, а часто значительно болѣе; остальное приходится въ нихъ на глину и прочія составныя части. Чѣмъ въ меньшемъ количествѣ входятъ послѣднія въ настоящія известковыя почвы и чѣмъ, слѣдовательно, болѣе начинаетъ преобладать въ ихъ составѣ

*) „Очерки Ферганской долины.“ 1882., стр. 75.

1) «Матеріалы къ оцѣнкѣ земель Нижегородской губ.» С.П.Б. 1886. Вып. I, стр. 219.

известь, тѣмъ значительнѣе увеличивается ихъ бесплодіе и непригодность для земледѣлія.

Къ разряду описываемыхъ почвъ, между прочимъ, относятся также *мѣловыя почвы*, извѣстныя своимъ чрезвычайнымъ малоплодородіемъ, при сухомъ мѣстоположеніи.

Слишкомъ большое содержаніе извести въ известковыхъ почвахъ указываетъ на то, что онѣ часто могутъ быть улучшены навозкою на нихъ глины и перегноя. Въ описываемыхъ почвахъ глина съ известью не соединены химически, а потому эти составныя части могутъ быть отдѣлены другъ отъ друга отмучиваніемъ въ водѣ, въ противоположность мергельнымъ почвамъ, въ которыхъ такое отдѣленіе можетъ быть совершенно только содѣйствіемъ кислотъ, растворяющихъ известь. При обливаніи послѣдними, напр., соляною кислотою, настоящихъ известковыхъ почвъ, онѣ, состоя главнѣйше изъ извести, большею частью растворяются; количество получающагося при этомъ нерастворимаго остатка очень не велико въ сравненіи съ тѣмъ остаткомъ, который образуется при дѣйствіи кислотъ на мергельныя почвы.

Известковыя почвы имѣютъ большею частью свѣтлый цвѣтъ и даже во влажномъ состояніи не отличаются ни пластичностью, ни липкостью. Описываемыя почвы хотя и характеризуются сухостью, вслѣдствіе того, что углекислая известь обладаетъ умѣренной водоудерживающею силою, а также гигроскопичностью; но онѣ способны разлагать органическія перегнойныя вещества, которыя могутъ попадать въ эти почвы при удобреніи ихъ навозомъ или инымъ способомъ. Вслѣдствіе упомянутой

сухости описываемыхъ почвъ, на нихъ вообще лучше удаются тѣ культурныя растенія, которыя имѣютъ глубокіе корни, способные почерпать необходимую влагу изъ глубокихъ слоевъ почвы и подпочвы. На известковыхъ почвахъ, при достаточно влажномъ ихъ мѣстоположеніи и надлежащемъ содержаніи другихъ составныхъ частей почвы, могутъ сравнительно хорошо произрастать стручковые растенія, напр., горохъ, фасоль, чечевица, вика и другія; а на суглинисто-известковыхъ почвахъ удаются: рожь, ячень, эспардетъ, люцерна и другія растенія. Картофель, гречиха, ленъ, конопля и желтый люпинъ мало соотвѣтствуютъ известковымъ почвамъ *)

*) Кромѣ известковыхъ почвъ, заключающихъ въ себѣ известъ въ формѣ углеизвестковой соли, есть еще *гипсовыя* почвы, въ которыхъ известъ содержится въ видѣ сѣрно-известковой соли. Гипсовыя почвы, характеризуюсь ничтожнымъ плодородіемъ или безплодіемъ, покрыты тощею растительностью, состоящею преимущественно изъ разныхъ *Gypsophilla*. Въ противоположность обыкновеннымъ углеизвестковымъ почвамъ, гипсовыя почвы мало или совсѣмъ не пригодны для клеверныхъ растеній; эти почвы пользуются у насъ ничтожнымъ распространеніемъ, вслѣдствіе чего мы не подвергаемъ ихъ особому разсмотрѣнію. Скажемъ только, что обломки сѣрнокислой извести въ почвѣ узнаютъ по малой ихъ твердости (=2), а при кипяченіи съ углекислымъ натромъ, первая даетъ много сѣрной кислоты. (См. проф. *Кнопъ*. «Оцѣнка пахатной земли», перев. подъ редакціей *В. Добровольскаго*. Варшава. 1877 г., стр. 73).

Х.

ТОРФЯНЫЯ ПОЧВЫ.

Онѣ характеризуются большимъ содержаніемъ органическихъ веществъ, именно не менѣе $20—30\%$, а наи- чаще значительно больше; слѣдовательно, торфяныя поч- вы содержатъ упомянутыхъ веществъ гораздо болѣе, чѣмъ черноземъ. Хотя присутствіе органическихъ веществъ въ почвѣ вообще возвышаетъ ея качество, но это оста- ется вѣрнымъ только до тѣхъ поръ, пока количество ихъ въ ней не дѣлается уже очень значительнымъ и вообще не превосходитъ содержаніе ихъ въ черноземѣ. При очень значительномъ же количествѣ органическихъ ве- ществъ въ почвѣ, физическія свойства ея, отъ которыхъ плодородіе зависитъ, въ большинствѣ случаевъ, въ го- раздо большой мѣрѣ, чѣмъ отъ химическаго состава почвы, чрезмѣрно ухудшаются и послѣдняя сильно утра- чиваетъ свою цѣнность. Торфяники, изобилующіе органи- ческими веществами, не рѣдко служатъ источникомъ добыванія топлива — торфа. Торфъ, какъ топливо, разу- мѣется, будетъ тѣмъ лучше, чѣмъ менѣе содержитъ минеральныхъ частей и чѣмъ болѣе заключаетъ въ себѣ органическихъ веществъ, отъ сгаранія которыхъ разви-

вается теплота; торфяникъ же, какъ почва, будетъ тѣмъ лучше, чѣмъ болѣе въ немъ минеральныхъ частей (остающихся въ видѣ золы при сожиганіи торфа) и чѣмъ соответственно менѣе органическихъ веществъ. Торфяныя почвы въ свѣжемъ состояніи иногда издають запахъ гнили и отличаются цвѣтомъ и структурою: цвѣтъ ихъ заключаетъ въ себѣ всѣ оттѣнки отъ бураго до чернаго включительно (впрочемъ, торфъ изъ моховыхъ болотъ часто представляетъ изъ себя массу, похожую на древесныя опилки свѣтло-сѣраго или желто-бураго цвѣтовъ); структура торфянистыхъ массъ губкообразна или войлокообразна. Впрочемъ, иногда встрѣчается такъ называемый смолистый торфъ; онъ плотенъ, однороденъ и въ немъ не замѣтны какіе-либо недостаточно разложившіеся растительные остатки, которые большею частью почти во всякомъ торфѣ видимы даже для простаго глаза. Но такой смолистый торфъ, самый лучшій для топлива, встрѣчается очень рѣдко. Обыкновенно же, въ торфяныхъ почвахъ органическія вещества, образовавшіяся преимущественно вслѣдствіе гніенія растений, заселявшихъ въ теченіе вѣковъ сырыя и болотныя мѣстности, находятся въ самыхъ разнообразныхъ стадіяхъ разложенія или гумификаціи. Въ конечномъ результатѣ такого разложенія болотныхъ растений, поколѣніе за поколѣніемъ отмиравшихъ послѣ своего произрастанія и образовавшихъ торфяныя почвы, вовсе не получается того перегноя, который заключается въ черноземѣ и обуславливаетъ его значительное плодородіе. Въ противоположность образованію перегноя въ черноземѣ, разложеніе растительныхъ веществъ въ торфяныхъ почвахъ совершается

большею частью не вліяніемъ кислорода воздуха, а на счетъ кислорода, заключающагося въ этихъ самыхъ растительныхъ веществахъ; окисленіе же содѣйствіемъ кислорода воздуха только въ незначительной степени можетъ вліять на упомянутое разложеніе растительныхъ остатковъ въ торфяныхъ почвахъ, потому что доступъ воздуха къ этимъ органическимъ веществамъ сильно затрудненъ вслѣдствіе избытка воды въ сырыхъ и болотистыхъ мѣстностяхъ. Такъ называемый кислый перегной (обозначаемый такъ по содержанію въ немъ свободныхъ кислотъ ¹⁾), который при этомъ часто образуется, не только не благопріятенъ для культурныхъ растений, но даже имъ вреденъ, въ противоположность перегною черноземныхъ почвъ. Хотя нѣкоторые ученые, напр. академикъ *Эйхвальдъ*, ²⁾ и утверждаетъ, что, мѣстами, черноземъ походить на торфъ, и, мѣстами же, онъ явно происходитъ отъ него, но это мнѣніе ничѣмъ не доказано. Съ практической же точки зрѣнія, насколько черноземныя почвы слѣдуетъ считать, по крайнѣй мѣрѣ, въ Россіи однѣми изъ первыхъ по плодородію и по цѣнности, настолько, въ этомъ отношеніи, торфяныя почвы слѣдуетъ признавать однѣми изъ послѣднихъ. Впрочемъ, иначе и быть не можетъ, если принять во вниманіе, что:

1. Вслѣдствіе очень значительнаго содержанія въ

1) Свободныя кислоты обнаруживаются въ торфяной почвѣ при прикосновеніи ея во влажномъ состояніи съ синею лакмусовою бумажкою, которая въ присутствіи кислотъ измѣняетъ свой синій цвѣтъ въ красный.

2) Академикъ *Эйхвальдъ* «Палеонтологія Россіи» «Описаніе моласовой и намывной формацій въ Россіи». С.-ПБ. 1850 г., стр. 230.

торфяныхъ почвахъ перегноя, обладающаго сильнѣйшею водопоглотительною способностью и, вслѣдствіе частаго нахожденія ихъ въ котловинѣ или на водонепроницаемой подпочвѣ, онѣ оказываются большею частью болотистыми или вообще очень сырыми.

2. Торфяныя почвы, по губчатому свойству своей массы, бывають очень зыбки, вслѣдствіе чего во влажномъ состояніи уровень ихъ значительно возвышается, а при послѣдующемъ затѣмъ высыханіи сильно понижается, отчего много растительныхъ корней разрывается во вредъ растительности.

3. Культура озимыхъ хлѣбныхъ растеній на торфяныхъ почвахъ не надежна, потому что озими часто на нихъ вымерзають. Но даже изъ яровыхъ растеній для торфянаго и вообще болотистаго грунта можно назначать только самыя нетребовательныя, напр., овесъ, который, какъ извѣстно, мирится почти со всякой почвой, и подобныя ему растенія; вслѣдствіе вышеизложеннаго, торфяныя почвы, являясь вообще мало пригодными для полеводства, скорѣе соотвѣтствуютъ долъзованію ими лишь въ качествѣ сѣнокосовъ и отчасти выгоновъ, причемъ и эти послѣднія угодыя на торфяномъ грунтѣ бывають далеко не высокаго достоинства.

4. Хотя торфяныя почвы могутъ быть улучшены, главнымъ образомъ, осушеніемъ и другими способами, напр., навозкою на нихъ песку, извести, мергеля и т. п.; но расходы на такія улучшенія вообще значительны, особенно если эти удобрительныя вещества приходится возить издалека. Впрочемъ, должно замѣтить, что стоимость улучшенія торфяныхъ почвъ зависитъ преиму-

ществено отъ мѣстныхъ условій: если послѣднія благопріятны, то, напр., можетъ случиться, что для полного осушенія торфяника будетъ достаточно проведенія, въ надлежащемъ направленіи, лишь одной или двухъ небольшихъ, слѣдовательно, дешевыхъ канавъ.

Принимая во вниманіе все вышеизложенное, торфяныя почвы, въ огромномъ большинствѣ случаевъ, нельзя цѣнить высоко.

На торфяной и болотистой почвѣ наичаще встрѣчаются слѣдующія дикорастущія растенія:

Andromeda polifolia. Андромеда узколистная, багульникъ.

Andromeda calyculata. Болотный багунъ, болотный верескъ.

Comarum palustre. Болотникъ, деконъ, пятипалочникъ, рябинникъ, сабельникъ, болотникъ.

Empetrum nigrum. Багновка, водянка, вороника.

Epilobium palustre. Червякъ трава, скрыпникъ.

Erica Tetralix. Верескъ.

Ledum palustre. Багульникъ, душица, головоломъ.

Menyanthes trifoliata. Бобовникъ, бобровникъ.

Vaccinium oxycoccos. Брусничникъ, журавлиная клюква.

Vaccinium uliginosum. Голубица, гонобель, дурница, пьянишница.

Carex. Осока.

Eriophorum. Пухоносъ, пушица, бѣлоголовникъ.

Schoenus. Веревочникъ, камышъ, очереть, сить.

Scirpus. Камышъ, рогозъ, ситовникъ, хвощъ черный.

Sphagnum. Торфяникъ, бѣлый мохъ,

и другія.

Въ сырыхъ, болотистыхъ, съ торфяною почвою, мѣстностяхъ очень часто хорошо произрастаютъ ивы и особенно ольха.

Торфяныя и вообще болотныя почвы распространены въ Россіи во многихъ низменныхъ, изобилующихъ водою, мѣстностяхъ, особенно на сѣверѣ, напр., въ Новгородской, Вологодской и другихъ губерніяхъ. Эти болотныя пространства вначалѣ, въ болѣе южныхъ мѣстностяхъ, бывають покрыты лѣсомъ, а затѣмъ уже подобныя лѣсныя болота, по мѣрѣ приближенія къ Ледовитому океану, постепенно переходятъ въ безлѣсныя, такъ называемыя тундры.

Все предыдущее въ настоящемъ сочиненіи о почвахъ относилось, главнымъ образомъ, къ полеводству, для котораго почвы имѣють преимущественную важность; но, кромѣ полей, почти въ каждомъ имѣніи есть луга и выгоны, при опредѣленіи достоинства которыхъ, почва, въ числѣ другихъ факторовъ, имѣеть нѣкоторое значеніе. Для установленія правильнаго взгляда на естественныя луга и выгоны, при оцѣнкѣ ихъ, равно какъ и при веденіи хозяйства на нихъ, эти уголья будутъ также разсмотрѣны въ послѣдующемъ съ нѣкоторою подробностью.

ХІ.

ЕСТЕСТВЕННЫЕ ЛУГА или СЪНОКОСЫ.

Естественными лугами или сѣнокосами называются земельныя угодья, обыкновенно неподвергающіяся распашкѣ и постоянно заняты кормовыми травами, которыя скашиваются на сѣно и весьма часто временно, послѣ укоса, служатъ также подножнымъ кормомъ для сельскохозяйственныхъ животныхъ. Сѣнокосы имѣютъ важное значеніе въ хозяйствѣ, потому что косвенно поддерживаютъ производительность пашни и, что самое главное, даютъ удобныя средства для содержанія потребнаго въ хозяйствѣ скотоводства. Значеніе луговъ для поддержанія плодородія пашни основывается на томъ, что произрастающія на нихъ растенія, будучи скошены на сѣно и стравлены скоту, съ удобреніемъ возвращаютъ пашнѣ минеральныя вещества, которыя взяты отъ нея продуктами полеводства и скотоводства, поступающими въ продажу. Эти минеральныя вещества вносятся въ составъ луговой растительности отчасти изъ коренной почвы сѣнокосовъ, а отчасти изъ ила поемныхъ, или заливныхъ, луговъ, ежегодно на нихъ отлагаемаго рѣчными водами весною.

Естественные луга, сравнительно съ пахатными угодьями, представляют тѣ выгоды, что урожаи сѣна на нихъ, въ большинствѣ случаевъ, бываютъ менѣе непостоянны; слѣдовательно, отъ производительныхъ луговъ, особенно если они заливные, даже при незначительномъ уходѣ за ними, можно съ большею или меньшею увѣренностью рассчитывать на получение ежегодно извѣстнаго количества сѣна, необходимаго скотоводству; между тѣмъ какъ урожайность полевыхъ растений большею частью бываетъ менѣе обезпечена, ибо она въ болѣе значительной степени зависитъ отъ многоразличныхъ обстоятельствъ: продолжительнаго отсутствія снѣжнаго покрова зимою, несвоевременныхъ морозовъ лѣтомъ, вредныхъ насѣкомыхъ, градобитій и т. п.

Луговое хозяйство имѣетъ наибольшее значеніе въ очень распространенной у насъ трехпольной системѣ хозяйства, а также въ многопольной зерновой; въ системахъ же пастбищной и залежной настоящае луговое хозяйство на мѣстахъ, назначенныхъ ему самою природою, менѣе важно, потому что здѣсь производительность полевой земли поддерживается не удобреніемъ, а нахожденіемъ земли подъ залежами или цѣлинами, которыя и доставляютъ, главнымъ образомъ, кормъ для содержаемаго при этихъ системахъ хозяйства скотоводства. Въ интензивной плодосмѣнной системѣ природные луга также значительно теряютъ свою важность, ибо, для потребностей содержаемаго въ названной системѣ скота, на поляхъ производятся искусственные посѣвы кормовыхъ травъ или корнеплодовъ. Но, во всякомъ случаѣ, при всѣхъ формахъ хозяйства, не исключая самыхъ интензивныхъ, въ

особенности у насъ въ Россіи, очень хорошіе естественные луга, расположенные въ мѣстахъ, природѣ которыхъ отвѣчаетъ болѣе всего сѣнокошеніе, напр., заливные сѣнокосы, сохраняютъ всегда свое важное значеніе и не подлежатъ, въ большинствѣ случаевъ, обращенію ихъ въ другія угодыя—поля или выгоны: чистый доходъ послѣднихъ будетъ, большею частью, менѣе, чѣмъ при пользованіи такими мѣстами въ качествѣ луговъ.

При опредѣленіи достоинства луговъ должно обращать вниманіе на слѣдующія обстоятельства:

Большая или меньшая производительность естественныхъ луговъ, слѣдовательно и доходность ихъ, обуславливаются, главнымъ образомъ: родомъ произрастающихъ на нихъ растеній, климатическими и почвенными условіями, положеніемъ и рельефомъ луговъ, возможностью пользоваться вторымъ укосомъ травы (отавой) и болѣе или менѣе тщательнымъ уходомъ за лугами.

Естественные луга, какъ и выгоны, покрыты разнообразными, неодинаковыми по своимъ качествамъ и достоинству, растеніями; одни изъ нихъ напр., злаковыя или бобовыя, составляютъ лучшія кормовыя травы, произрастаютъ, въ большинствѣ случаевъ, густо, доставляютъ тяжеловѣсное, очень питательное сѣно; напротивъ, другія—низкорослыя или рѣдколистные или стелющіяся по землѣ—образуютъ рѣдкій дернъ, даютъ мало сѣна и, часто, по своей низкорослости, затрудняютъ сѣнокошеніе; наконецъ, есть и такія растенія, которыя или вредны для скота, или даютъ укусы сѣна весьма дурнаго качества, напр., грубыя, кислыя травы.

Къ растеніямъ болѣе или менѣе вреднымъ для различнаго скота относятся: *)

Aconitum Napellus. Борецъ.

Adonis vernalis. Горицвѣтъ.

Aristolochia clematitis. Кирказонъ

Agrostema Githago.. Куколь.

Asclepias vincetoxicum. Ластовень.

Atropa Belladonna. Сонная одурь.

Anemone vulgaris, ranunculoides. Курослѣпъ.

Conium maculatum. Болиголовъ.

Aethusa cynapium. Кокорышъ.

Coronilla varia. Вязель, мыши стручки.

Chaerophyllum temulum. Бутень одуряющій.

Cicuta virosa. Вехъ.

Drosera. Росянка.

Digitalis purpurea. Наперстянка.

Delphinium consolida. Живокость, сокирки.

Datura Stramonium. Дурманъ.

Erysium Cheirantoides. Желтушникъ.

Equisetum palustre, vulgare, linosum, arvense. Хвощъ.

Euphorbia helioscopia, cyperarissias. Молочай.

Hypericum perforatum. Звѣробой.

Nyoscyamus niger. Белена.

Hieracium pilosella. Ястребинка, лихорадочная трава.

Helleborus niger. Чемерица.

Linum catharticum. Кукушкинъ ленъ.

Lolium tumulentum. Плевель опьяняющій.

*) Подробности о вредныхъ для различнаго скота растеніяхъ— см. *О. А. Баталинъ*. «Справочная книга русскаго сельскаго хозяина». СПБ. 1892 г., стр. 352 и слѣдующія.

Ledum palustre. Багульникъ.

Mercurialis annua. Щиръ.

Papaver Rhoeas. Макъ самосѣйка.

Pedicularis palustris. Мытникъ.

Pteris aquilina. Папоротникъ.

Rumex acetosella. Щавель.

Ranunculus sceleratus, acris, bulbosus и *repens*. Лютикъ.

Sium latifolium. Поручейникъ.

Selinum palustre. Горичвикъ, гирча.

и нѣкоторыя другія.

Если эти растенія будутъ встрѣчаться въ очень значительномъ количествѣ на лугахъ или пастбищахъ, то достоинство этихъ угодій, конечно, понижается.

Луговая растительность хорошо развивается не только въ тепломъ, но и въ умѣренномъ и даже холодномъ климатѣ; въ континентальныхъ мѣстностяхъ урожаи сѣна съ луговъ можно также считать болѣе или менѣе обезпеченными при достаточной влажности положенія ихъ. За всѣмъ тѣмъ, надлежитъ признать, что успешные результаты луговодства болѣе всего обусловливаются благоприятною погодою: наиболѣе важнымъ условіемъ успешнаго произрастанія луговыхъ растеній служитъ умѣренно влажный климатъ, доставляющій растительности возможность пользоваться въ надлежащемъ размѣрѣ влажностью, необходимою для ея развитія.

Въ меньшей степени, чѣмъ для пашни, важна для луговъ почва, ибо могущіе быть недостатки ея большею частью восполняются благоприятными природными условіями, въ которыхъ находятся настоящіе луга; напр.,

низменное, въ большинствѣ случаевъ, положеніе ихъ обезпечиваетъ имъ необходимую влажность, а иль, отлагающійся изъ рѣчныхъ водъ, при весеннихъ разливахъ на лугахъ, если они заливные, непосредственно удобряетъ ихъ.

Но, само сабою разумѣется, также и луговая почва должна, въ извѣстной степени, предоставлять благопріятныя условія для успѣшнаго развитія кормовыхъ травъ. Наилучшими почвами для луговъ считаются черноземныя, суглинистыя или мергельныя, средней плотности, съ водонепроницаемою подпочвою, дабы необходимая влажность могла удерживаться при засухахъ въ верхнемъ почвенномъ слоѣ; а иногда съ болѣе рыхлою подпочвою, въ которую могъ бы свободно просасываться могущій почему либо образоваться избытокъ почвенныхъ водъ, и изъ которой, при надобности, вода могла бы подниматься въ почву, если растущія на ней растенія обезпечиваютъ себя влажностью главнѣйше такимъ путемъ, а не атмосферными осадками. При такихъ почвенныхъ и вышеобъясненныхъ климатическихъ условіяхъ, луга, будучи расположены по берегамъ рѣкъ (въ особенности такъ называемые поемные т. е. заливаемые весной рѣчными водами луга) принадлежатъ къ наиболѣе производительнымъ. Почва повсемѣстно очень цѣнимыхъ, вслѣдствіе большхъ урожаевъ сѣна, поемныхъ, или заливныхъ, луговъ обыкновенно состоитъ изъ наносной смѣси илистыхъ частей разнообразнѣйшаго состава и, кромѣ того, не бѣдна перегноемъ, вслѣдствіе постояннаго разложенія изобильныхъ растительныхъ остатковъ въ ней.

Всего лучше, если луга имѣютъ низменное положе-

ніе, напр., въ долинахъ, съ достаточно горизонтальною поверхностью, дабы рѣчные разливы распредѣлялись на нихъ равномерно и столь же равномерно, по возможности, отлагали на ихъ поверхности плодоносный иль. Во всякомъ случаѣ, когда имѣются поемные луга, вообще желательно, чтобы заливающія ихъ весною рѣчныя воды, не застаиваясь очень по долгу въ наиболѣе низкихъ мѣстахъ луговой поверхности, проносились, а не вызывали заболачиванія, хотя бы временнаго, со всѣми его вредными послѣдствіями для качества луговой флоры въ такихъ мѣстахъ. Подобнаго рода пдемные луга называются проносными и подлежатъ сравнительно высшей оцѣнкѣ. Но если поемный лугъ, не смотря на всѣ прочія благопріятныя условія, заносится при весеннихъ разливахъ пескомъ, что случается нерѣдко, его слѣдуетъ цѣнить возможно ниже—въ зависимости отъ размѣра того вреда, который при этомъ получается.

Топографическія условія обусловливаютъ существованіе безсмѣнныхъ или абсолютныхъ луговъ, т. е. такихъ земельныхъ угодій, которыхъ никакъ нельзя предназначить для цѣлей полеводства, на примѣръ: луговъ, ежегодно такъ заливаемыхъ водою, что самые посѣвы, въ случаѣ ихъ производства, могли бы быть снесены бурнымъ теченіемъ, очень низменныхъ мѣстностей, которыхъ невозможно достаточно осушить для полевой культуры, и т. п.

Ровная поверхность луга оказываетъ то благопріятное вліяніе, что на ней можно удовлетворительнѣе и съ меньшею потерей времени производить уборку сѣна, особенно посредствомъ сѣнокосилокъ и конныхъ граблей.

Наоборотъ, луга, на которыхъ образуются промоины и рытвины послѣ разлива воды, или находятся частыя и высокія кочки (муравьиныя, кротовины), иногда очень затрудняютъ уборку сѣна, понижаютъ его качество и уменьшаютъ количество.

При прочихъ равныхъ условіяхъ, лучшими лугами должно признавать также тѣ, которые, давая наибольшую массу тяжеловѣснаго, питательнаго сѣна, представляютъ, кромѣ того, возможность пользоваться вторымъ укусомъ травы—отавою. Однимъ укусомъ сѣна обыкновенно пользуются при поздней веснѣ и жаркомъ лѣтѣ съ сухою осенью, наступающею притомъ рано; а въ противоположныхъ случаяхъ иногда косятъ и отаву или же назначаютъ ее только для пастбища, какъ и при одноукосныхъ лугахъ. Впрочемъ, косить или не косить отаву, зависитъ, во многихъ случаяхъ, отъ хозяйственныхъ условій, именно: отъ большей или меньшей потребности имѣнія въ сѣнѣ или выгонѣ, которымъ луга служатъ для скота послѣ перваго укуса. Вообще на хорошій укосъ отавы можно рассчитывать только при очень раннемъ первомъ укусѣ сѣна и при тепло-влажной погодѣ въ концѣ лѣта и въ началѣ осени.

При оцѣнкѣ луговъ слѣдуетъ обращать вниманіе на болѣе или менѣе тщательный предшествующій уходъ за ними и на возможность, въ случаѣ надобности, ихъ улучшенія. Само-собою разумѣется, что луга, на которыхъ срѣзываютъ кочки, очищаютъ поверхность отъ разнаго хлама, нанесеннаго разливомъ воды, въ случаѣ надобности, удобряютъ компостомъ, золою или навозною жижею, осушаютъ канавами, пробораниваютъ для уни-

жьотенія моха, не затапываютъ растительность пасущимся скотомъ во время ранней весны и позднюю осенью — при дождливой погодѣ, — такіе луга будутъ производительнѣе тѣхъ, на которыхъ объ уходѣ за луговою растительностью не заботятся.

Наиболѣе распространенными у насъ недостатками луговъ (въ особенности заливныхъ), зависящими отъ плохаго ухода за ними, слѣдуетъ также считать болотистость и засоренность ихъ кустарниками. Къ сожалѣнію, первую не всегда легко и дешево можно устранить и тѣмъ самымъ безъ особаго труда возвысить цѣнность луговъ; присутствіе же безъ особаго труда выкорчевываемой кустарной растительности на лугахъ, свидѣтельствуя болшею частью о явной небрежности въ пользованіи ими и о не высокой ихъ производительности, также должно непременно вызывать со стороны земельного оцѣнщика соотвѣтственное пониженіе ихъ оцѣнки.

Луга, расположенные на возвышенностяхъ, особенно съ рыхлою песчанистою, или хрящеватою почвою, или съ плотною глинистою, или съ сильно известковою почвою, бывають покрыты тощею растительностью (бѣлоусомъ и др.), даютъ весьма незначительные укусы травы и притомъ низкаго достоинства. Также малопродуктивные и малоцѣнные луга бывають на болотистыхъ и торфяныхъ почвахъ, потому что по причинѣ избытка почвенной влаги, они даютъ не особенно много сѣна, которое, кромѣ того, бываетъ всегда при этомъ грубое и малопитательное для домашнихъ животныхъ. Независимо отъ этого, уборка сѣна на болотистыхъ и торфяныхъ лугахъ весьма затруднительна, потому что скошенную траву

часто приходится для просушки вытаскивать изъ болотинъ на сухое мѣсто.

Лѣсные сѣнокосы бываютъ различнаго достоинства, смотря потому, густо или рѣдко растеть лѣсъ и какого рода почва подъ нимъ находится. Въ лиственныхъ лѣсахъ, имѣющихъ подъ собою обыкновенно болѣе высокаго качества почву, трава бываетъ количественно и качественно лучше, чѣмъ въ хвойныхъ. Чѣмъ болѣе велики въ лѣсу поляны, поросшія травами, и чѣмъ меньше болотистыхъ мѣсть, тѣмъ, разумѣется, урожаи лѣснаго сѣна будутъ также выше количественно и качественно. Говоря вообще, лѣсное сѣно бываетъ мелколиственно и сѣдобно, но легковѣснѣе сѣна съ обыкновенныхъ хорошихъ луговъ. Къ тому же, трава въ лѣсу страдаетъ отъ затѣненія и не можетъ дать такого ароматичнаго сѣна, какъ на открытыхъ мѣстахъ. Къ неудобствамъ лѣсныхъ покосовъ можно отнести и то обстоятельство, что сѣнокосеніе на нихъ затруднительнѣе и обходится нѣсколько дороже, чѣмъ на обыкновенныхъ лугахъ, потому что, вопервыхъ, косить траву между деревьями неудобно, а для просушки нужно иногда извлекать ее на болѣе значительныя поляны или же вовсе изъ лѣсу; во вторыхъ, трудно имѣть надлежащій надзоръ за рабочими при уборкѣ лѣснаго сѣна. Въ общемъ среднемъ, производительность лѣсныхъ сѣнокосовъ очень не велика, въ особенности если принять во вниманіе, что лѣсами, въ большинствѣ мѣстностей, заняты очень плохія почвы, сравнительно съ другими угодьями. Въ связи съ этимъ находится и невысокая оцѣнка лѣсныхъ сѣнокосовъ, въ особенности въ сосновыхъ и вообще въ хвойныхъ лѣ-

сахъ, растущихъ большею частью на песчаныхъ и другихъ скудныхъ почвахъ,

Кромѣ упомянутыхъ луговъ, имѣются еще степные полевые сѣнокосы, которые находятся постоянно подъ естественнымъ дерномъ, напр., такъ называемыя *цпллины* нашихъ южныхъ степей и *залези*, которыя только въ теченіи нѣсколькихъ лѣтъ служатъ сѣнокосами или пастбищами, а остальное время назначаются для воздѣлыванія полевыхъ растений. Эти сѣнокосныя и пастбищныя угодья, по своему сухому положенію, иногда лишены уже съ весны достаточнаго количества влажности и вообще часто страдающія отъ засухъ, большею частью даютъ незначительные укусы сѣна, хотя и хорошаго, большею частью, качества. Въ виду незначительнаго урожая травъ на степяхъ (не смотря на то, что подъ ними могутъ находиться богатѣйшая почва, составляющая предметъ оживленнаго спроса для посѣвовъ со стороны окрестнаго густаго населенія), сѣнокосы и пастбища въ степяхъ весьма часто было бы несправедливо оцѣнивать въ качествѣ только что названныхъ угодій, ибо получилась бы крайне низкая оцѣнка ихъ. Чтобы оцѣночная стоимость этихъ угодій болѣе соотвѣтствовала высокимъ мѣстнымъ наемнымъ и продажнымъ цѣнамъ на землю въ приведенныхъ условіяхъ, будетъ, въ очень многихъ случаяхъ, правильнѣе цѣнить степные сѣнокосы и пастбища — въ качествѣ полей, въ которыя ихъ не трудно обратить.

Такъ какъ луга назначаются для сбора съ нихъ сѣна, служащаго кормомъ для скота, то слѣдуетъ также, какъ объ этомъ уже было упомянуто выше, обрывать

вниманіе на видъ и свойства растеній, входящихъ въ составъ луговой флоры.

По *Буриторфу*, *) для луговъ всякаго рода вообще самыми лучшими кормовыми травами считаются ниже-слѣдующіе виды, вслѣдствіе чего присутствіе ихъ на естественныхъ сѣнокосахъ можетъ указывать на болѣе или менѣе хорошее достоинство послѣднихъ. Къ числу этихъ видовъ относятся:

1. *Злаки.*

А. Верховые злаки:

Alopecurus pratensis. Лисій хвостъ луговой.

Avena elatior. Французскій райграсъ.

Dactylis glomerata. Ежа сборная.

Festuca arundinacea, pratensis, rubra. Овсянка тростниковая, луговая, красная.

Holcus lanatus. Медовая трава.

Lolium italicum. Итальянскій райграсъ.

Phleum pratense. Тимоеева трава.

Poa trivialis. Мятликъ обыкновенный.

Б. Низовые злаки.

Agrostis alba, vulgaris. Полевица бѣлая, обыкновенная.

Anthoxantum odoratum. Пахучій колосокъ.

Avena flavescens, pubescens. Овесъ золотистый, заячій.

Briza media. Трясучка средняя.

Cynosurus cristatus. Гребникъ.

Festuca heterophylla, ovina, rubra. Овсяница разнолиственная, типчака, красная.

*) *Буриторфъ.* „Луга и выгоны. “Переводъ И. Л-скаго. СПб. 1873 г., стр. 50.

Lolium perenne. Англійскій райграсъ.

Lolium perenne tenue. Англійскій райграсъ узколистный.

Poa pratensis. Мятликъ луговой.

2. Клеверъ и травы.

Lotus corniculatus, uliginosus, villosus Лядвенецъ то-
пяной, жесткій.

Medicago lupulina, media. Люцерна хмѣлевая, песчаная.

Trifolium, hybridum, medium, pratense, repens. Кле-
веръ шведскій, средній, обыкновенный, бѣлый.

Lathyrus pratensis. Горохъ журавлиный.

Vicia cracca. Горошекъ мышиный.

Vicia sericum. Горошекъ заборный.

Carum carvi. Тминъ.

Pimpinella saxifraga. Бедренецъ, и другіе.

Грубостебельное, крупное, а не мелкое и вообще очень плохое, сѣно получается съ луговъ, на которыхъ преимущественно растутъ виды изъ родовъ: осока-*Carex*, пушица-*Eriophorum*, ситникъ. — *Juncus*, камышъ-*Scirpus*, хвощъ-*Equisetum*, вахта—*Menianthes*, и др.

Классификація луговъ.

Хотя при классификаціи луговъ полезно принимать во вниманіе качество почвы, топографическое положеніе луга, характеръ луговой растительности и проч.; но классификація, построенная на такихъ факторахъ, не вполне примѣнимы при оцѣнкѣ обширныхъ и разнообразныхъ луговыхъ угодій; при оцѣнкѣ ихъ даже въ

интензивныхъ хозяйствахъ Западной Европы затрудняются пользованіемъ такими слишкомъ подробными классификаціями. Всего менѣе приложимы онѣ къ нашимъ хозяйственнымъ условіямъ, чрезвычайно разнообразнымъ въ такой обширной странѣ, какъ Россія—по климату, почвѣ и проч. При такихъ весьма неодинаковыхъ условіяхъ, особенно при господствующемъ у насъ экстензивномъ хозяйствѣ, очень трудно приложима классификація, основанная на вышеупомянутыхъ факторахъ, потому что, въ большинствѣ случаевъ, она не можетъ обнимать всѣхъ обстоятельствъ, существенно вліяющихъ на цѣнность луговыхъ угодій. Основываясь на вышеизложенномъ, мы предлагаемъ нижеприводимую экономическую классификацію луговъ, раздѣляя ихъ на классы лишь по одному валовому доходу, въ которомъ суммируется и находитъ себѣ выраженіе бóльшая часть остальныхъ главнѣйшихъ качествъ оцѣниваемыхъ луговъ.

При такой классификаціи болѣе всего слѣдуетъ обращать вниманіе на то—поемные (заливные) ли луга, подвергаемые оцѣнкѣ, или суходольные. Тогда какъ первые при очень хорошемъ качествѣ могутъ приносить иногда средній урожай съ десятины до 250 пудовъ (въ очень рѣдкихъ случаяхъ даже до 500 пуд. и выше), но, впрочемъ, болшею частью около 100—150 пуд. сѣна съ десятины, суходольные сѣнокосы, наприм., овражные, приносятъ средній урожай съ десятины только около 75—100 пуд. сѣна, въ большинствѣ случаевъ, а степные сѣнокосы нерѣдко только до 30—50 пуд. сѣна съ десятины.

Сѣно съ разныхъ луговъ, какъ объ этомъ уже было

объяснено выше, весьма неодинаково по своему качеству, а потому на послѣднее слѣдуетъ обращать должное вниманіе при оцѣнкѣ луговъ. Приблизительно можно принять, что 100 частей сѣна средней доброты равны, при кормленіи животныхъ, 75 частямъ отличнаго и 150 частямъ дурнаго сѣна. Образецъ средняго сѣна представляетъ—крупное съ заливныхъ луговъ, отличнаго—мелкое степное и горное, а дурнаго—болотное сѣно. Классифицируя луга по валовому доходу, желательно всѣ урожаи сѣна съ разныхъ луговъ перечислить на среднее по добротѣ сѣно.

При классификаціи луговъ по ихъ производительности, нужно также принимать во вниманіе не только средній урожай перваго укоса, но и пользованіе отавою, о чемъ болѣе подробно было приведено выше. Урожай отавы на одноукосныхъ лугахъ можетъ достигать до $\frac{1}{7}$ — $\frac{1}{10}$ и болѣе собраннаго сѣна, а при большемъ числѣ укосовъ, напр., двухъ, онъ не рѣдко составляетъ $\frac{1}{10}$ — $\frac{1}{14}$ и менѣе противъ количества убраннаго сѣна.

Принимая все вышеизложенное во вниманіе, мы предлагаемъ раздѣлять луга по валовому доходу на слѣдующіе 10 классовъ:

I	классъ	луга	съ	ежегод.	урож.	сѣна	на	дес.	до	30	п.
II	„	„	„	„	„	„	„	„	въ	30—60	„
III	„	„	„	„	„	„	„	„	„	60—90	„
IV	„	„	„	„	„	„	„	„	„	90—120	„
V	„	„	„	„	„	„	„	„	„	120—150	„
VI	„	„	„	„	„	„	„	„	„	150—180	„
VII	„	„	„	„	„	„	„	„	„	180—210	„
VIII	„	„	„	„	„	„	„	„	„	210—240	„

IX классъ луга съ ежегод. урож. сѣна на дес. — 240—270 „

X „ „ „ „ „ „ „ „ „ 270—300 „

Такъ какъ въ этой классификаціи урожайность сѣна отдѣльныхъ классовъ разнится на 30 пуд., то, если бы встрѣтились луга съ урожайностью, напр., отъ 330 до 360 пуд. на десятинѣ, ихъ слѣдовало бы отнести къ XII классу классификаціи, и т. д.

У насъ въ Россіи, классификація луговъ по урожайности нѣсколько затрудняется отсутствіемъ записи послѣдней, въ большинствѣ случаевъ, въ конторскихъ книгахъ имѣній. Но, впрочемъ, даже при отсутствіи упомянутыхъ записей, сколько нибудь опытный земельный оцѣвщикъ, при нѣкоторомъ навыкѣ, можетъ сообразить заранѣе, сколько данный лугъ можетъ доставить сѣна; во всякомъ случаѣ, это гораздо легче опредѣленія вѣроятнаго урожая разнообразныхъ полевыхъ растений.

ХІІ.

ЕСТЕСТВЕННЫЕ ВЫГОНЫ или ПАСТБИЩА.

Это такія земельныя угодья, которыя, постоянно находясь подъ постояннымъ дерномъ, доставляютъ сельско-хозяйственнымъ животнымъ, содержимымъ для различныхъ надобностей, подножный кормъ.

Постоянные выгоны имѣютъ въ хозяйствѣ такое же значеніе, какъ и луга, а именно, они, предоставляя возможность содержать необходимый для хозяйства скоть, дающій удобреніе, способствуютъ къ поддержанію производительности полевыхъ угодій, хотя и въ меньшей степени, чѣмъ луга. Въ виду обусловленной суровымъ климатомъ сравнительной краткости у насъ пастбищнаго періода, выгоны не должны были бы имѣть большого значенія въ русскихъ хозяйствахъ. Но, вслѣдствіе значительной экстензивности послѣднихъ, при которой хозяева, избѣгая, по возможности, всякихъ затратъ, предпочитаютъ имѣть, въ составѣ своихъ имѣній, непременно такія угодья, которыя не требуютъ почти никакихъ издержекъ, постоянные естественные выгоны — дѣйствительно удовлетворяющіе въ огромномъ большинствѣ слу-

чаевъ этому требованію — пользуются у насъ широкимъ распространеніемъ и играютъ большую роль. Послѣдняя будетъ тѣмъ болѣе понятна, что, вслѣдствіе иногда малоземелья окрестнаго крестьянскаго населенія, нуждающагося въ пастбищѣ для своего скота и платящаго высокую наемную цѣну за всякіе выгоны, послѣдніе являются нерѣдко очень доходными угодыми. При этомъ доходность ихъ, находясь весьма часто даже въ полномъ несоотвѣтствіи съ ихъ невысокими качествами, можетъ быть выше доходности остальныхъ угодій. Значеніе выгоновъ въ хозяйствѣ основывается также и на томъ, что они даютъ возможность для примѣненія вполне естественнаго и раціональнаго способа содержанія скота, особенно молодаго, который превосходно развивается физически и предохраняется отъ многихъ болѣзней, оставаясь все пастбищное время на выгонѣ. Какъ и луга, естественные постоянные выгоны имѣютъ наибольшую важность въ весьма распространенныхъ у насъ зерновыхъ системахъ хозяйства, являясь въ нихъ однимъ изъ главныхъ мѣстъ для лѣтняго содержанія скота; въ системѣ залежной, при которой скотъ прокармливается лѣтомъ на поляхъ, забрасываемые временно въ залежь, *постоянные* выгоны не имѣютъ никакой важности. Они ее утрачиваютъ также, въ большей или меньшей мѣрѣ, въ плодосмѣнной системѣ, когда на поляхъ вводятъ въ сѣвообороты кормовыя травы или корнеплоды, причемъ иногда вводится также стойловое содержаніе скота даже лѣтомъ, и выгонной системѣ, когда часть полей обращается временно въ искусственные выгоны, чередующіеся въ извѣстныхъ сѣвооборотахъ съ полевою культурою.

Производительность естественных постоянных выгонов обуславливается, въ очень многихъ случаяхъ, свойствами почвы; эти свойства во всякомъ случаѣ имѣютъ болѣе важное значеніе для пастбищъ, чѣмъ для луговъ, высокая производительность которыхъ чаще всего обуславливается не столько почвою, сколько ихъ благоприятнымъ низменнымъ положеніемъ, разливами рѣчныхъ и снѣговыхъ водъ, и т. п. обстоятельствами, рѣдко имѣющими мѣсто въ отношеніи выгоновъ. Для выгоновъ хорошими почвами считаются черноземная или суглинистая, вообще умѣренно плотный грунтъ. Легкія, весьма рассыпчатая песчаная почвы, по своей сухости и незначительному содержанію питательныхъ веществъ растений, образуютъ тощіе выгоны; нѣсколько благоприятнѣе для нихъ супесчаная почва, сильнѣе воспринимающая и долѣе удерживающая въ себѣ влажность. Вообще можно сказать, что влажность почвы на выгонахъ, какъ и на лугахъ, составляетъ одно изъ главныхъ условій—если не самое главное—успѣшнаго произрастанія растений, покрывающихъ эти угодья. На этомъ основаніи, чѣмъ болѣе, до извѣстнаго предѣла, будетъ въ почвѣ луговъ и выгоновъ перегноя и глины, отличающихся, какъ извѣстно, сильнѣйшею водоудерживающею силою и гигроскопичностью, тѣмъ эти угодья будутъ лучше. Но могущій быть излишекъ почвенной влажности, не рѣдко случающійся, напр., въ торфяныхъ, глинистыхъ и болотистыхъ почвахъ, вреденъ для выгоновъ, какъ и для всякихъ другихъ угодій. Такъ какъ пастбищныя растенія большею частью укореняются не глубоко, то верхній слой почвы имѣетъ для производительности вы-

гоновъ болѣе важное значеніе, нежели подпочва; поэтому даже на нагорныхъ, болѣею частью, неглубокихъ, почвахъ часто встрѣчаются хорошія пастбища, покрытыя хотя не обильною, но превосходнаго качества растительностью.

Для высокой производительности выгоновъ особенно необходима влажность почвы и воздуха, тѣмъ болѣе, что пастбищныя травы постоянно стравливаются скотомъ почти у самого корня, вслѣдствіе чего онѣ подвергаются иссушающему дѣйствию солнца и вѣтровъ. При продолжительной засухѣ грунтовая влага, поднимающаяся въ верхніе почвенные слои изъ подпочвы, рѣдко бываетъ въ состояніи доставить пастбищнымъ травамъ достаточное количество влажности; а потому выгоны, находящіеся въ низменныхъ, изобилующихъ водою, мѣстностяхъ, или вблизи большихъ озеръ, прудовъ рѣкъ и т. п., или во влажныхъ нагорныхъ мѣстахъ, находятся въ болѣе благоприятныхъ условіяхъ, чѣмъ пастбища, лежащія въ мѣстностяхъ съ противоположными качествами. Но, въ дѣйствительности, въ большей части случаевъ, подъ выгоны назначаются уголья, мало пригодныя или совсѣмъ непригодныя, для полевой культуры и луговодства, вслѣдствіе сухости мѣстоположенія или по другимъ причинамъ, напр.: крутые овраги, слишкомъ покатыя поля, очень болотистыя мѣстности, сухіе, возвышенныя, песчаные суходолы, на которыхъ травы произрастаютъ лишь вслѣдствіе уплотненія и удобренія почвы пасущимся скотомъ, и даже малопродуктивные, удаленныя отъ усадьбы, пахатныя участки. Впрочемъ, весьма незначительныя по величинѣ участки, иногда съ

очень хорошею почвою, расположенные близъ самой усадьбы, также назначаются нерѣдко подь выгоны, въ видахъ удобства пользованія ими для пастбы рабочаго и другаго скота. Такіе усадебные выгоны, мало отличаясь отъ остальныхъ усадебныхъ угодій, оцѣниваются, большею частью, также высоко, какъ и послѣднія, напр., вдвое или втрое выше, чѣмъ соотвѣтствующія полевая угодья. Относительно назначенія лѣсныхъ угодій подь выгоны, должно замѣтить, что пастба на нихъ скота часто совсѣмъ не можетъ быть допускаема для предупрежденія могущихъ быть при этомъ поврежденій молодой лѣсной поросли.

Большее или меньшее присутствіе на природныхъ долговременныхъ пастбищахъ для различныхъ животныхъ нижеслѣдующихъ растеній указываетъ на хорошее качество этихъ угодій, могущее дать основаніе и для болѣе или менѣе высокой оцѣнки ихъ *). (Что касается вредныхъ для животныхъ растеній, то эти растенія были уже приведены выше—при описаніи луговъ).

А. Для лошадей.

а) Злаки.

<i>Agrostis alba</i> —полевица бѣлая	} на сухой почвѣ только для овецъ.
<i>Alopecurus pratensis</i> —лисій хвостъ	
<i>Cynosurus cristatus</i> —гребникъ	
<i>Dactylis glomerata</i> —ежа сборная.	
<i>Festuca arundinacea</i> —овсянка тростниковая	

*) *Бурнаторфъ*. „Луга и выгоны“. Перев. И. Л—скаго. С.-П.-Б. 1873 г., стр. 52 и слѣд.

- Festuca heterophylla* — овсянка разнолистная
" *pratensis* — " луговая.
Holcus lanatus — медовая трава.
Lolium italicum — итальянский райграссъ.
" *perenne* — англійскій "
" *tenuе* — " " ТОНКОЛИСТНЫЙ.
Phleum pratense — тимоееева трава.
Poa pratensis — мятликъ луговой.
" *trivialis* — " обыкновенный.

б) Клеверъ и травы.

- Trifolium medium* — средній клеверъ.
" *pratense* — луговой "
" *repens* — бѣлый "
Plantago lanceolata — попутникъ узколиственный.

Б. Для крупнаго рогатаго скота.

а) Злаки.

- Agrostis alba* — полевица бѣлая
" *vulgaris* " обыкновенная } на сухихъ по-
" " " " } чвахъ только
" " " " } для овецъ.
Alopecurus pratensis — лисій хвостъ.
Anthoxantum odoratum — пахучій колосокъ..
Avena elatior — французскій райграссъ.
" *flavescens* — золотистый овесъ.
" *pubescens* — заячій "
Cynosurus cristatus — гребникъ.
Dactylis glomerata — ежа сборная.
Festuca arundinacea — овсянка тростниковая.
" *heterophylla* — " разнолистная.

- Festuca pratensis* — овсянка луговая.
" *rubra* — " красная.
Holcus lanatus — медовая трава.
Lolium italicum — итальянскій райграссъ.
" *perenne* — англійскій. "
" *tenue* — тонколистный.
Phleum pratense — тимоееева трава.
Poa trivialis — мятликъ обыкновенный.
" *pratensis* — " луговой.

б) Клеверъ и травы.

- Anthyllis vulneraria* — заячій клеверъ.
Lotus corniculatus — лядвенецъ.
" *uliginosus* — топяной.
" *villosus* — жесткій.
Medicago media — песчаная люцерна.
Trifolium hybridum — шведскій клеверъ.
" *medium* — средній.
" *pratense* — обыкновенный.
" *repens* — бѣлый.
Lathyrus pratensis — журавлинный горохъ.
Vicia cracca — мышинный горошекъ.
" *sericum* — заборный "
Achillea millefolium — тысячелистникъ
Carum carvi — тминъ.
Leontodon taraxacum — одуванчикъ.
Plantago lanceolata — попутникъ узколистный.
Poterium sanguisorba — черноголовникъ.
Pimpinella saxifraga — бедренецъ.

В. Для овецъ.

а) Злаки.

Agrostis alba—полевица бѣлая.

„ *vulgaris*— „ обыкновенная.

Aira flexuosa—мятлица, луговикъ.

Alopecurus pratensis—лисий хвостъ.

Anthoxantum odoratum—пахучій колосокъ.

Avena flavescens—золотистый овесъ.

„ *pubescens*—заячій.

Briza media—трясучка средняя.

Cynosurus cristatus—гребникъ.

Festuca heterophylla—овсяница.

„ *ovina*—тлпчакъ.

„ *rubra*—овсяница красная.

Lolium italicum—итальянскій райграсъ.

„ *perenne*—англійскій. „

„ „ *tenue*— „ „ тонколиственный.

Poa pratensis—мятликъ луговой.

„ *trivialis* — „ обыкновенный.

б) Клеверъ и травы, пригодные на пастбищахъ для крупнаго рогатаго скота, почти всѣ хороши также на выгонахъ и для овецъ.

Естественные постоянные выгоны, по ихъ производительности, могутъ быть раздѣляемы *) на слѣдующіе классы:

1. Тучные выгоны на суглинистой, черноземной, влажной почвѣ, могущіе служить для откармливанія круп-

*) *Хлѣдзинскій*. „Организація сельскохозяйственнаго промысла“. Вып. 2-й, стр. 306—307. Варшава 1880 г.

наго рогатаго скота на подножномъ кормѣ; на 1 штуку въ 1000 фунт. живаго вѣса требуется около $1\frac{1}{2}$ — $3\frac{3}{4}$ дес. въ лѣто.

2. Выгоны на суглинистыхъ и глинистыхъ, не особенно богатыхъ перегноемъ, умеренно влажныхъ почвахъ. На одну штуку въ 1000 ф. живаго вѣса требуется въ лѣто $\frac{3}{4}$ — $1\frac{1}{4}$ десятины.

3. Выгоны на почвахъ, небогатыхъ перегноемъ и не влажныхъ, при болѣе возвышенномъ мѣстоположеніи. Требуется на 1 штуку въ 1000 ф. живаго вѣса въ лѣто $1\frac{1}{4}$ —2 дес.

4. Выгоны сырые болотистые на торфяникахъ; требуется на 1 штуку 2— $2\frac{1}{2}$ дес. *).

5. Выгоны въ лѣсахъ. 5 дес. лиственнаго и 6 дес. хвойнаго лѣса, по производительности, равны 1 дес. постоянныхъ безлѣсныхъ, открытыхъ выгоновъ, при одинаковыхъ почвенныхъ и другихъ условіяхъ.

6. Пастбища на песчаныхъ, тощихъ, возвышенно лежащихъ и сухихъ почвахъ (вересковыя пастбища), пригодныя преимущественно для овецъ. На 1 штуку въ 1000 ф. живаго вѣса требуется 9—12 дес. въ лѣто.

Пользуясь подобными классификаціями, слѣдуетъ имѣть въ виду, что въ отношеніи потребности въ кормѣ, различные виды сельскохозяйственныхъ животныхъ приравниваютъ къ какому нибудь одному, принимая для

1) Если, наконецъ, выгонъ такъ тощъ, что его необходимо 2—3 и болѣе десятины для прокормленія одной коровы, то она на немъ не успѣваетъ наѣдаться, вслѣдствіе чего такое пастбище лучше назначать овцамъ. См. *Ө. А. Баталинъ. Справочная книга русскаго сельскаго хозяина*. Изданіе Девріена. С.П.Б. 1892 г., стр. 303).

этого обыкновенно за единицу сравненія взрослую штуку крупнаго рогатаго скота; при этомъ, въ отношеніи потребности въ пастбищномъ кормѣ, одну штуку крупнаго рогатаго скота можно считать приблизительно равною $\frac{2}{3}$ лошади, $1\frac{1}{2}$ жеребенка, 2 штукамъ молодого скота, 10 овцамъ и 4 — 6 свиньямъ. Эти нормы, надлежитъ замѣтить, крайне приблизительны и сильно измѣняются въ зависимости отъ разныхъ условій, въ разборъ которыхъ мы, впрочемъ, не входимъ.

Классификаціи выгоновъ, подобныя вышеприведеннымъ, мало примѣнимы къ практикѣ по различнымъ причинамъ; раздѣленіе выгоновъ, по нашему мнѣнію, гораздо лучше производить на такихъ же основаніяхъ, какъ классификацію луговъ; потому что и при оцѣнкѣ выгоновъ суть дѣла заключается главнѣйше лишь въ знаніи, сколько получается съ извѣстнаго пространства кормовой массы, (съ тою разницею, что она не убирается на сѣно, а стравливается на мѣстѣ скотомъ). При этомъ предполагаютъ, что если бы выгонъ служилъ сѣнокоснымъ угодемъ, а не для подножнаго корма скотоводству, то онъ давалъ бы опредѣленное количество сѣна извѣстнаго качества. Опредѣляя глазомѣрно, сколько данный выгонъ можетъ дать пасущимся на немъ животнымъ корма, выраженнаго въ сѣнѣ, можно пользоваться вышеприведенною нами, на стр. 114—115, классификаціей луговъ, по валовому доходу, также и для естественныхъ выгоновъ, относя ихъ къ тому или къ другому классу, смотря по производительности. При этомъ слѣдуетъ замѣтить, что если при классификаціи луговъ рѣдко могутъ встрѣтяться въ дѣйствительности случаи урожайности ихъ

менѣе 30 пуд. сѣна на десятинѣ, потому что такіе луга, большею частью, не могутъ окупать расходовъ по уборкѣ сѣна; то оцѣнивая выгоны, можно часто натолкнуться на такія угодыя, которыя даютъ значительно менѣе пастбищнаго корма, выраженнаго въ сѣнѣ, противъ указаннаго количества ¹⁾).

Что касается, наконецъ, *перемѣнныхъ* или *временныхъ*, пастбищъ, т. е. такихъ полей, которыя находятся не постоянно, а временно подъ выгономъ; то производительность ихъ, которую слѣдуетъ принимать во вниманіе при оцѣнкѣ, очень разнообразна. Пастбища на *залежахъ*, въ которые забрасываются на долгое время поля при залежной системѣ въ степяхъ, сильно понижаютъ свою производительность съ теченіемъ времени, доставляя при этомъ, при сухости положенія, только до 20—30 пуд. пастбищнаго, выраженнаго въ сѣнѣ, корма. Болѣе молодыя залежи могутъ давать урожаи пастбищнаго корма, при благопріятномъ положеніи, въ 2 — 3 раза больше. Качество травы на степныхъ пастбищахъ вообще хорошее большею частью. Производительность *пожнивнаго* выгона, послѣ уборки хлѣба, не велика, простираясь не рѣдко только до 5—20 пуд. (а послѣ яровыхъ еще даже менѣе), пастбищнаго корма, переведеннаго на сѣно, съ десятины. Производительность

1) Все, что говорилось о выгонахъ выше, главнымъ образомъ относится къ естественнымъ *постояннымъ*, а не къ *перемѣннымъ* выгонамъ (залежѣ, жнива, пары), назначаемыхъ то для подножнаго корма, то для полевой культуры. Во всякомъ случаѣ, для классификаціи перемѣнныхъ выгоновъ, ихъ лучше принимать за полевые угодыя, которыя, на самомъ дѣлѣ, только временно назначены для пастбы, находясь подъ выгономъ.

пастбищъ по парамъ можно считать вдвое большею, потому что она доходить иногда до 5—10 пуд. съ десятины.

Говоря вообще, доходъ отъ различныхъ по качествамъ пастбищъ получается, въ общемъ среднемъ, гораздо болѣе низшій и колеблется болѣе значительно, чѣмъ доходъ отъ луговъ. Однако, могутъ быть случаи, когда хорошія пастбища, при пользованіи ими, напр., для очень выгоднаго въ данной мѣстности молочнаго скотоводства, конкурируютъ въ отношеніи доходности даже съ интенсивными полеводствомъ и луговодствомъ; въ огромномъ же большинствѣ случаевъ, выгоны дешевле полей, подобно тому, какъ послѣднія, большею частью, дешевле луговъ. Въ особенности же, выгоны всякаго рода, независимо отъ всего вышеизложеннаго, имѣютъ небольшую цѣнность въ томъ случаѣ, когда они страдаютъ отсутствіемъ водопоевъ или невозможностью ихъ устройства для скота, а также удаленностью и затруднительностью его прогона къ нимъ.

Въ предшествующемъ были приведены предварительныя свѣдѣнія, необходимыя для производства земельныхъ оцѣнокъ. Въ послѣдующихъ же главахъ будутъ изложены самыя методы этихъ оцѣнокъ, полагая въ основаніе ихъ чистый, за вычетомъ всѣхъ расходовъ, доходъ отъ земли. Такъ какъ послѣдній можетъ быть извлекаемъ очень различными путями, именно: отдачею земли въ наемъ, какъ краткосрочный, такъ и долгосрочный, эксплоатаціею ея за счетъ владѣльца и отдачею исполу или вообще издѣльно; то способы исчисленія земельного дохода по всѣмъ этимъ методахъ будутъ разобраны отдѣль-

но, приче́мъ кажды́й разъ́ бу́детъ́ показанъ́ пере́ходъ́ отъ́ исчисленна́го до́хода́ къ́ цѣ́нности́ земли́, или́ самая́ оцѣ́нка́ ея́, въ́ зависи́мости́ отъ́ обстоя́тельствъ́, уве́личиваю́щихъ́ или́ у́меньшаю́щихъ́ цѣ́нность́ имѣ́нія́, подро́бное́ описані́е́ кото́рыхъ́, вмѣ́стѣ́ съ́ изложе́ніемъ́ цѣ́лей, для́ кото́рыхъ́ предприни́мается́ такса́ція́ вооб́ще, на́йдетъ́ себѣ́ мѣ́сто въ́ двухъ́, непосредственно́ слѣ́дующихъ́ за́ симъ́, главахъ́. Для́ успѣ́шна́го пра́ктическа́го при́мѣненія́ ка́ждаго́ изъ́ предлага́емыхъ́ оцѣ́ночныхъ́ спосо́бовъ́, соста́влены́ соотвѣ́тствующі́е подро́бные́ при́мѣры́ земе́льныхъ́ оцѣ́нокъ́, а въ́ концѣ́ сочи́ненія́ бу́дутъ́ приве́дены́ спра́вочны́я данны́я о́ земе́льныхъ́ прода́жныхъ́ цѣ́нахъ́ въ́ Россі́и, на́ основані́и́ свѣ́дѣ́ній, опу́бликованныхъ́ Де́партаментомъ́ Земле́дѣ́лія́ и́ полу́ченныхъ́ имъ́ отъ́ его́ корреспонде́нтовъ́.

ГЛАВА II.

ПРЕДМЕТЪ СЕЛЬСКО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ТАКСАЦІИ.

Предметъ таксаціи и ея необходимость.—Ближайшія цѣли, для которыхъ предпринимается таксація.—Покупка и продажа земельныхъ угодій.—Обмѣнъ.—Раздѣлъ.—Выкупъ сервитутовъ.—Залогъ имѣній.—Сдача имѣній въ аренду и подоходное ихъ обложеніе.

Предметъ таксаціи и ея необходимость.

Сельское хозяйство, какъ отрасль знанія, обыкновенно раздѣляются на земледѣліе или растеніеводство, зоотехнію или животноводство и сельско-хозяйственную экономію или организацію хозяйства. Одинъ изъ существенныхъ и самостоятельныхъ отдѣловъ послѣдней и составляетъ предметъ таксаціи или оцѣнки. Въ сельскомъ хозяйствѣ, для различныхъ цѣлей, которыя будутъ подробно объяснены ниже, оцѣнкѣ подлежитъ, прежде всего, само имѣніе, являющееся объектомъ хозяйственной дѣятельности. Въ составъ почти каждаго имѣнія входятъ различные виды капитала, изъ числа которыхъ главнѣйшіе суть: земля и постройки; изложеніе методовъ оцѣнки этихъ послѣднихъ и составляетъ задачу сельско-хозяйственной таксаціи. При этомъ, въ основаніе оцѣнки долженъ быть полагаемъ правильно выведенный чистый доходъ этихъ

имѣній, какъ главнѣйшій факторъ, установливающей цѣнность всякаго капитала, а, слѣдовательно, и земельного. Сельско-хозяйственная таксація возникла сравнительно недавно; это будетъ понятно, если принять во вниманіе, что само научное сельское хозяйство, къ которому она принадлежитъ, и основы котораго были положены знаменитымъ нѣмецкимъ хозяиномъ и ученымъ *Тэеромъ* въ его сочиненіи «Die Grundsätze der rationellen Landwirthschaft», существуетъ только около $\frac{3}{4}$ вѣка съ небольшимъ, протекшихъ со времени изданія названнаго сочиненія. Не смотря на сравнительно недавнее возникновеніе сельско-хозяйственной таксаціи, умѣлое пользованіе способами, предлагаемыми ею для практическихъ цѣлей, приводитъ къ вѣрнымъ и надежнымъ результатамъ. По прочтеніи этого, можетъ быть, кѣмъ либо будетъ возбужденъ вопросъ: зачѣмъ необходима теоретическая разработка вопроса объ оцѣнкѣ имѣній, когда ее можетъ выполнить всякій «практикъ», совершенно незнакомый съ какими нибудь сельско-хозяйственными сочиненіями? Не отрицаемъ: такого рода практикъ будетъ, вѣроятно, въ состояніи произвести (и не безъ успѣха) оцѣнку имѣнія, которое ему почему нибудь хорошо извѣстно и въ мѣстности, также достаточно знакомой ему; при подобныхъ условіяхъ, онъ оцѣнку дойдетъ до приблизительно вѣрныхъ оцѣночныхъ результатовъ. Но, наоборотъ, когда ему случится оцѣнивать въ мѣстности для него незнакомой, или хозяйство, уклоняющееся отъ обычной формы, онъ, при оцѣнкѣ, неминуемо попадетъ на ложный путь, не со всякой станціи котораго можно, какъ извѣстно, вернуться на истинную дорогу, чтобы достигнуть, въ данномъ случаѣ, справедливой оцѣн-

ки. Старѣйшій нашъ таксаторъ г. *И. Тихневъ*, въ своихъ лекціяхъ, читанныхъ офицерамъ межеваго корпуса и напечатанныхъ подъ заглавіемъ: «О таксированіи поземельной собственности», замѣчаетъ съ большою вѣрностью: «не такъ легко трудъ таксированія, какъ это кажется съ перваго раза» *). Поводъ къ крупнымъ ошибкамъ со стороны практиковъ подаетъ, почти всякій разъ, опредѣленіе ими чистаго дохода имѣній. Въ подтвержденіе этого, мы можемъ, напр., сослаться на оцѣночныя инструкціи нашихъ поземельныхъ банковъ. Въ виду того, что все благосостояніе названныхъ банковъ покоится на правильныхъ оцѣнкахъ поступающихъ въ залогъ имѣній, составленіе инструкцій для производства этихъ оцѣнокъ—нужно полагать — было поручаемо сонму хозяевъ практиковъ, стоявшихъ на высотѣ своего призванія. Но не смотря на это, нѣкоторыя изъ названныхъ инструкцій предписываютъ выводить чистый доходъ хозяйства по совершенно

*) Журналъ: „Сельское хозяйство“ 1862 г. № 5, стр. 89. Въ другомъ мѣстѣ своихъ лекцій г. Тихневъ не менѣе вѣрно говоритъ: „Очень часто случается таксатору приступать къ работѣ въ мѣстности для него рѣшительно незнакомой, куда онъ прибылъ въ первый разъ въ жизни. Понятно, что въ этомъ случаѣ онъ долженъ прежде всего освоиться съ данной мѣстностью, уяснить себѣ ея климатическія условія, ея географическое положеніе, характеръ хозяйства, бытъ населенія, условія для сбыта продуктовъ и проч. и проч. Жестоко ошибаются тѣ, которые полагаютъ что, для оцѣнки поземельной собственности, достаточно посмотрѣть: каковы въ ней пашни, сѣнокосы, выгоны и проч. Земледѣліе въ данномъ мѣстѣ, т.-е. производство сельско-хозяйственныхъ продуктовъ, тѣсно, неразрывно связано со всѣмъ окружающимъ міромъ. Почва есть только одка величина, которая вносится положительно или отрицательно въ ту задачу, которую предстоитъ рѣшить таксатору“.

ошибочнымъ методамъ, по которымъ даже совершенно не принимаются, на примѣръ, во вниманіе въ числѣ элементовъ расхода по оцѣниваемому имѣнію: ни издержки на погашеніе строеній и инвентаря, ни извѣстные проценты на разные капиталы, участвующіе въ сельско-хозяйственномъ производствѣ (какъ бы это слѣдовало, въ подлежащихъ случаяхъ, при оцѣнкахъ, и какъ объ этомъ еще будетъ подробно объяснено ниже). Отъ такихъ и имъ подобныхъ ошибокъ, которыми иногда преисполнены оцѣночныя инструкціи, вслѣдствіе неподготовленности ихъ составителей-практиковъ въ теоретическомъ отношеніи, поземельные банки могутъ, конечно, при своихъ операціяхъ терпѣть значительные убытки; для избѣжанія послѣднихъ, является иногда необходимость произвольно понижать оцѣнки имѣній, вопреки всякимъ исчисленіямъ чистой доходности, произведеннымъ на точномъ основаніи утвержденной оцѣночной инструкціи. Съ другой стороны, нельзя не выразить вообще, что, для какой бы надобности ни производилась оцѣнка имѣнія, очень желательно, чтобы ея цѣлью было поставлено прежде всего, отысканіе истины, не обращая вниманія на то, будетъ ли при этомъ оцѣнка низка или высока, равно какъ и на послѣдствія, какія возымѣютъ мѣсто, какъ въ томъ, такъ и въ другомъ случаяхъ. Только при соблюденіи этого условія, произведенная оцѣнка имѣнія можетъ дать годный матеріалъ для какихъ либо вѣрныхъ заключеній въ какомъ бы то ни было отношеніи. Залогъ же успѣха въ розысканіи истины, при оцѣнкѣ, составляетъ знаніе основъ, на которыхъ покоится сельско-хозяйственная таксація.

Цѣли, для которыхъ предпринимается таксація.

Ближайшія цѣли, для которыхъ предпринимается таксація имѣній, могутъ быть очень различны. Разберемъ главнѣйшія изъ нихъ въ дополненіе къ тому, что по этому поводу было сказано уже выше—во введеніи.

1) *Покупка и продажа имѣній.* Въ этомъ отношеніи оцѣнка представляетъ особый интересъ не столько для продавца, сколько для покупателя. Дѣло въ томъ, что первый, будучи большею частью хорошо знакомъ, какъ съ условіями той мѣстности, въ которой находится его имѣніе, такъ и въ особенности съ этимъ послѣднимъ, лучше, конечно, можетъ себѣ составить понятіе объ истинной цѣнности имѣнія, чѣмъ покупатель, который, для покупки, можетъ явиться даже въ совершенно новую для него мѣстность. Дѣло оцѣнки, трудное вообще, усложняется еще болѣе, когда покупка земельной собственности производится при экспроприаціи, т.-е. принудительномъ отчужденіи земли для какихъ либо общественныхъ надобностей, напр. подъ желѣзныя дороги, каналы и т. п. Обойтись при этомъ безъ точной ея оцѣнки не представляется возможнымъ, ибо прежній собственникъ земли долженъ быть за нее справедливо вознагражденъ. Оцѣнка въ данномъ случаѣ является тѣмъ болѣе трудною, что при экспроприаціи необходимо возмѣстить прежнему собственнику не только стоимость самой отчуждаемой земли, но также и тотъ вредъ, который можетъ возникнуть для остальнаго имѣнія отъ того, что часть его подвергается экспроприаціи. Вредъ же этотъ не легко поддается оцѣн-

кѣ, ибо его не всегда возможно перевести на деньги, точно выразивши въ этихъ послѣднихъ. При проведеніи, напр., черезъ имѣніе желѣзной дороги, пересѣкающей его гдѣ нибудь въ срединѣ, возникаютъ различныя неудобства уже отъ одного того, что перегонъ скота для пастбы и обратно, равно какъ перевозка урожая и другихъ предметовъ изъ одной части имѣнія въ другую, чрезъ полотно желѣзной дороги, бываютъ возможны не вездѣ и не всегда, а только въ опредѣленныхъ мѣстахъ упомянутаго полотна и въ опредѣленное въ теченіе сутокъ время. Послѣ всего этого не трудно понять, что справедливость требуетъ возможно высокой оцѣнки экспроприруемыхъ земель. Къ тому же, при экспроприаціяхъ, нельзя забывать, что бываютъ не рѣдко случаи, когда собственникъ вообще не могъ бы, вслѣдствіе разныхъ уважительныхъ обстоятельствъ, найти для себя выгоднымъ согласиться на вольную продажу (даже по чрезмѣрно высокой цѣнѣ) земли, которая отчуждается у него принудительно.

2) Таксація земельныхъ угодій примѣняется также въ томъ случаѣ, когда предпринимается взаимный ихъ *обмѣнъ*. Только по производствѣ оцѣнки можетъ быть рѣшенъ вопросъ, долженъ ли обмѣнъ участковъ сопровождаться доплатою съ чьей либо стороны, и въ какомъ размѣрѣ должна быть доплата. Но при обмѣнѣ, подобно тому, какъ это было упомянуто при экспроприаціи, нѣкоторыя обстоятельства, вліяющія на цѣнность обмѣниваемыхъ участковъ, не легко находятъ себѣ денежное выраженіе. Такъ напр., какой либо весьма удаченный и, вслѣдствіе того, неудобренный участокъ, при обмѣнѣ на другую землю, можетъ имѣть очень большую цѣнность для но-

ваго владѣльца только потому, что усадьба или какія нибудь другія центральныя части его имѣнія окружаютъ, въ большей или меньшей мѣрѣ, этотъ участокъ.

Оцѣнка въ видахъ обмѣна земельныхъ угодій наичаще находитъ себѣ примѣненіе при спеціальному размежеваніи, уничтоженіи черезполосностей и тому подоб.

3) Безъ правильной оцѣнки нельзя обойтись и при *раздѣлѣ*, какъ въ томъ случаѣ, когда имѣніе необходимо раздѣлить въ натурѣ на нѣсколько частей, причемъ отдѣльныя части должны находиться, по своей цѣнности, въ извѣстномъ соотношеніи; такъ и въ томъ случаѣ, когда дѣлимое имѣніе въ полномъ составѣ переходитъ къ одному изъ наслѣдниковъ, съ обязательствомъ для него выплатить соотвѣтствующее денежное вознагражденіе остальнымъ сонаслѣдникамъ. Оцѣнка, при раздѣлѣ, должна быть тѣмъ болѣе точная, что, прибѣгая, для ея производства, къ приблизительнымъ методамъ или допуская въ ней какія либо неправильности, можно впасть въ чувствительную, ничѣмъ неоправдываемую, несправедливость въ отношеніи нѣкоторыхъ участниковъ раздѣла.

4) Помимо упомянутыхъ уже случаевъ, къ оцѣнкѣ необходимо прибѣгать при выкупѣ такъ называемыхъ *сервитутовъ*, которые заключаются въ правѣ постороннихъ лицъ отчасти пользоваться, на извѣстныхъ условіяхъ, чужимъ имѣніемъ, именно нѣкоторыми его угодьями для различныхъ потребностей. Такъ напр., къ числу сервитутовъ относятся: право пастбы скота по чужимъ выгонамъ, право въѣзда въ чужой лѣсъ, для его рубки, безъ платежа соотвѣтствующаго вознагражденія, и т. п. Существованіе на имѣніи такого рода сервитутовъ, очень

вредныхъ, конечно, для правильной хозяйственной дѣятельности его владѣльца, можетъ быть уничтожено путемъ взаимнаго соглашенія, при помощи единовременнаго вознагражденія тѣхъ лицъ, въ пользу которыхъ были установлены сервитуты. Величина упомянутаго вознагражденія должна находиться въ полномъ соотвѣтствіи съ размѣромъ выгоды, которую получаютъ эти лица, при пользованіи своимъ сервитутнымъ правомъ. Но было бы верхомъ несправедливости выводить капитальную стоимость сервитута изъ величины ущерба, причиняемаго имѣнію, обремененному сервитутомъ. Дѣло въ томъ, что, какъ показываетъ практика, этотъ ущербъ, въ большинствѣ случаевъ, гораздо значительнѣе выгоды, которую получаетъ лицо, имѣющее сервитутное право; но нѣтъ рѣшительно никакихъ основаній, чтобы это лицо, при выкупѣ сервитута, получило больше того, чѣмъ оно соотвѣтственно пользовалось до выкупа, какъ бы ни былъ при этомъ великъ убытокъ, ежегодно причиняемый хозяйству невыкупленнымъ сервитутнымъ правомъ.

Во всѣхъ случаяхъ, которые были разобраны выше, конечная цѣль оцѣнокъ заключалась въ опредѣленіи капитальной стоимости. Но есть еще другіе случаи, при которыхъ оцѣнка предпринимается не столько для отысканія этой послѣдней, сколько для другихъ надобностей; именно, это имѣетъ мѣсто: при залогѣ имѣній, при сдачѣ ихъ въ аренду и при доходномъ ихъ обложеніи. Въ первомъ изъ этихъ случаевъ отыскивается собственно тотъ размѣръ ссуды подъ имѣніе, который можетъ быть выданъ подъ него безъ риска для дающаго ссуду и безъ обремененія непосильными платежами берущаго ее; впро-

чемъ, размѣръ ея при этомъ выводится все же по предварительномъ опредѣленіи капитальной стоимости имѣнія. При сдачѣ имѣній въ аренду, равно какъ и при доходномъ ихъ обложеніи, оцѣнкѣ подлежатъ главнѣйше не самыя имѣнія, а только размѣръ доходовъ, которые съ нихъ могутъ быть получены. Необходимо, впрочемъ, добавить, что стоимость имѣній, какъ это ясно вытекаетъ изъ вышеизложеннаго и какъ это будетъ еще очевиднѣе изъ послѣдующаго изложенія, находится въ тѣснѣйшей зависимости отъ ихъ доходности.

5) *Залогъ имѣній*, очень распространенный въ настоящее время вообще, едва-ли не чаще другихъ причинъ, вызываетъ необходимость оцѣнки закладываемыхъ имѣній. Последняя является тѣмъ болѣе необходимою, что ссуды подъ имѣнія, выдаваемые при залогѣ ихъ, бываютъ иногда очень велики; къ тому же, если собственникъ, вслѣдствіе веденія не вполне правильнаго хозяйства, за недостаткомъ капитала или по другимъ причинамъ, обезцѣниваетъ имѣніе, то, при значительности выданной ссуды, залогъ имѣнія можетъ обратиться въ его куплю и, притомъ, не всегда на выгодныхъ для покупателя условіяхъ. О значительности же ссудъ, могущихъ быть выданными подъ имѣнія, при залогѣ ихъ, можно составить понятіе, принявъ во вниманіе, что уставъ нѣкоторыхъ нашихъ поземельныхъ банковъ разрѣшаетъ выдавать иногда ссуды въ размѣрѣ даже $\frac{3}{4}$ стоимости имѣній. Безъ производства каждый разъ правильной оцѣнки имѣній, ссуды подъ нихъ, въ вышеприведенномъ размѣрѣ, могли бы, вслѣдствіе крайней рискованности ихъ, сдѣлаться источникомъ величайшей опасности для интересовъ того ипотечнаго учрежде-

нія, которое выдаетъ ихъ. Большая часть, впрочемъ, дѣйствующихъ у насъ поземельныхъ банковъ имѣетъ, на основаніи своихъ уставовъ, право, при залогѣ имѣній, выдавать подъ нихъ ссуды въ размѣрѣ только 60% стоимости имѣній. Но и такія ссуды представляются нѣсколько значительными, по сравненію съ размѣромъ банковыхъ ссудъ подъ имѣнія, принятымъ за границею *).

*) Въ Германіи, напр., поземельные банки большею частью опредѣляютъ предварительно, при залогѣ, дѣйствительную цѣнность имѣнія, по которой оно можетъ быть куплено или продано, и затѣмъ, вычитая изъ этой цѣнности около $\frac{1}{4}$ — $\frac{1}{3}$ части ея, выводятъ оцѣнку имѣнія для кредита (Credittaxe или Sicherheitstaxe).—Только такая, сильно уменьшенная стоимость имѣнія, выражающая цѣнность его даже въ томъ случаѣ, если бы впослѣдствіи оно подверглось какому либо обезцѣненію со стороны собственника, принимается въ расчетъ при опредѣленіи извѣстнаго процента ея въ ссуду подъ имѣніе, при залогѣ его въ ипотечномъ учрежденіи. Пользуясь описаннымъ приѣмомъ, нѣмецкія ипотечно-кредитныя учрежденія, организованныя государствомъ, или находящіяся подъ его непосредственнымъ присмотромъ, и даже частныя акціонерныя банки поземельнаго кредита выдаютъ въ ссуду подъ имѣнія весьма нерѣдко только около $\frac{1}{3}$ или $\frac{1}{2}$ дѣйствительной ихъ стоимости, т.-е. той, по которой они могутъ быть куплены или проданы. Равнымъ образомъ, французскій земельный банкъ (Credit foncier de France), являющійся единственнымъ ипотечно-кредитнымъ учрежденіемъ, распространяющимъ свои дѣйствія на всю Францію (подъ управленіемъ высшей администраціи, назначаемой правительствомъ), имѣетъ право разрѣшать ссуды въ размѣрѣ вообще только $\frac{1}{2}$ стоимости закладываемыхъ имѣній. Изъ вышеизложеннаго вытекаетъ, что упомянутые земельные банки за границею какъ при выдачѣ ссудъ, такъ отчасти и въ своей оцѣночной, для залога имѣній, дѣятельности, руководствуются французскимъ изрѣченіемъ: „qui donne beaucoup à credit, perd son repos, son bien et son ami“ (кто даетъ много въ кредитъ, теряетъ свой покой, имущество и друга).

6) Въ заключеніе остается еще разобрать тѣ случаи, при которыхъ производится оцѣнка не самихъ имѣній, а только тѣхъ доходовъ, которые съ нихъ получаются. Это опредѣленіе величины доходовъ, какъ уже упомянуто, бываетъ необходимо, *когда имѣнія сдаются или берутся въ аренду*, на болѣе или менѣе продолжительное время, или *когда они подвергаются подоходному обложенію*. Разница между этими случаями сказывается въ томъ, что при арендѣ существенно важно произвести болѣе или менѣе точную оцѣнку дохода: землевладѣлецъ, произведя исчисленіе доходности своего имѣнія только грубо приблизительно, рискуетъ сдать его въ аренду по сильно преуменьшенной, а потому и очень невыгодной для себя, цѣнѣ; точно также и арендаторъ, снимая въ аренду имѣніе, не прибѣгнувши къ правильнымъ приемамъ для опредѣленія чистаго дохода имѣнія, подвергается опасности заключить арендный договоръ по такой высокой цѣнѣ за землю, что банкротство этого арендатора, въ болѣе или менѣе близкомъ будущемъ, явится естественнымъ послѣдствіемъ подобнаго договора. Но совершенно другое имѣетъ мѣсто при оцѣнкѣ дохода имѣній, когда она предпринимается для подоходнаго обложенія: для этой послѣдней цѣли, бываетъ совершенно достаточно самое приблизительное исчисленіе доходности, лишь бы только оно было произведено по совершенно одинаковому, хотя и не вполне точному, методу для всѣхъ отдѣльныхъ имѣній, подлежащихъ обложенію налогомъ. Дѣло въ томъ, что если бы, примѣняя такой неточный методъ, оказалось, что хотя доходы этихъ имѣній сильно, напр., преуменьшены, но только въ одинаковой для всѣхъ ихъ степени;

то равномерность, а отсюда и справедливость обложения через это нисколько не страдают: распредѣляя при этомъ извѣстную, уже заранѣе назначенную (какъ это большею частью бываетъ въ подобныхъ случаяхъ), сумму налога между отдѣльными имѣніями, можетъ случиться въ послѣдствіи только то, что чистый доходъ ихъ, преуменьшенно вычисленный, будетъ обложенъ налогомъ въ размѣрѣ, напр., не 4—5%, какъ могло быть проектировано первоначально, а нѣсколько болѣе. Для землевладѣльца же не можетъ имѣть особаго практическаго значенія вопросъ о томъ, какой именно процентъ дѣйствительной доходности имѣнія составляетъ взимаемый налогъ въ томъ случаѣ, когда общая сумма платежа съ земельного имущества въ данной мѣстности остается неизмѣнною. Напротивъ, землевладѣльцамъ существенно важно то, чтобы налогъ между ними былъ распредѣленъ равномерно, что, на основаніи объясненнаго, достигается вполнѣ даже при не достаточно точной оцѣнкѣ дохода всѣхъ имѣній, подлежащихъ обложенію.

ГЛАВА III.

ОЦѢНКА ВООБЩЕ.

Чистый доходъ есть мѣрило цѣнности земли.—Зависимость доходности отъ хлѣбныхъ цѣнъ и густоты населенія.—Капитализація и высота процента на капиталы.—Вліяніе процента, хлѣбныхъ цѣнъ и неурожаевъ на измѣненіе цѣнности земли.—Измѣненія земельныхъ цѣнъ въ Россіи.—Процентъ капитализаціи и обстоятельства его условливающія.—Система хозяйства и организація вообще.—Изъ какой доходности имѣнія слѣдуетъ исходить для оцѣнки.

Чистый доходъ есть мѣрило цѣнности земли.

Представимъ себѣ, что необходимо рѣшить вопросъ о сравнительной цѣнности двухъ нижеслѣдующихъ почвъ:

1) весьма плодородная, глубокая, богатая перегноемъ, суглинисто-черноземная почва, пригодная какъ для обыкновенныхъ, такъ и для сравнительно цѣнныхъ хлѣбовъ (пшеницы, льна и т. п.),—почва съ очень большимъ запасомъ растворимыхъ: кали, фосфорной кислоты и другихъ минеральныхъ питательныхъ веществъ, не страдающая недостаткомъ влажности и имѣющая хорошія физическія свойства, благопріятствующія, какъ росту на ней растеній, такъ и ея обработкѣ;

2) тощая, мелкая, бѣдная перегноемъ, песчаная почва, пригодная только для обыкновенныхъ хлѣбовъ, но неспособная производить пшеницу и другія сравнительно цѣнныя растенія, — почва съ малымъ запасомъ растворимыхъ минеральныхъ питательныхъ веществъ, страдающая очень часто сухостью и имѣющая физическія свойства, мало благопріятныя производству на ней культурныхъ растеній.

При рѣшеніи поставленнаго вопроса, могло бы, на первый взглядъ, казаться, что такъ какъ первая почва безусловно много лучше второй, то первая должна быть и значительно цѣннѣе, т.-е. дороже послѣдней.

На самомъ же дѣлѣ, подобное рѣшеніе не всегда и не вездѣ можетъ быть вѣрно, ибо чистый доходъ второй почвы, при извѣстныхъ условіяхъ, можетъ быть болѣе чистаго дохода первой почвы. Само же собою разумѣется: чѣмъ значительнѣе доходность, приносимая извѣстнымъ капиталомъ, тѣмъ онъ долженъ имѣть болѣе высокую цѣнность. Равнымъ образомъ, нельзя упустить изъ виду и того, что вся хозяйственная дѣятельность направлена на извлеченіе возможно большаго дохода изъ извѣстнаго предпріятія. Какъ же не цѣнить данный капиталъ вдвое или втрое болѣе, сравнительно съ другимъ капиталомъ, если, не смотря на могущія быть значительно худшія качества перваго, онъ все же даетъ чистый доходъ вдвое или втрое болѣе втораго; т.-е. лучшаго, по какимъ нибудь признакамъ, капитала? Такимъ образомъ, нельзя не признать за аксіому, что чистые доходы капиталовъ пропорціональны ихъ цѣнности.

Зависимость доходности отъ хлѣбныхъ цѣнъ и густоты населенія.

Что же касается того, почему во взятомъ нами выше случаѣ чистый доходъ второй почвы (малопроизводительной), а, слѣдовательно, и ея цѣнность будутъ все же иногда выше чистаго дохода и цѣнности первой почвы (имѣющей бѣольшую урожайность и болѣе благопріятныя физическія и химическія свойства); то это обстоятельство можетъ явиться результатомъ слѣдующихъ условій:

1) Вторая почва (малопроизводительная) можетъ *находиться въ области съ сравнительно высокими цѣнами на хлѣбъ* или другіе сельскохозяйственные продукты; высота этихъ цѣнъ будетъ возвышать, конечно, денежный валовой доходъ отъ земли, и такое возвышеніе не можетъ не отразиться также на увеличеніи чистой доходности земли, а отсюда и ея цѣнности. Такимъ образомъ, малая производительность земли можетъ иногда парализоваться, въ экономическомъ отношеніи, болѣе высокими цѣнами на ея продукты. Конечно, съ развитіемъ путей сообщенія, различіе въ цѣнахъ на сельскохозяйственные продукты, болѣе или менѣе, сглаживается; но, за всѣмъ тѣмъ, оно всегда будетъ существовать, благодаря, между прочимъ: а) присутствію или отсутствію въ данныхъ областяхъ большаго числа фабрикъ съ большимъ числомъ фабричныхъ рабочихъ, не занимающихся земледѣліемъ, а предъявляющихъ, въ то же самое время, оживленный спросъ на хлѣбъ; б) неодинаковому распространенію въ данныхъ мѣстностяхъ лѣсовъ, при значительной площади

которыхъ производство въ извѣстномъ районѣ сельскохозяйственныхъ продуктовъ бываетъ невелико, вслѣдствіе чего предложеніе ихъ можетъ отставать отъ спроса, и, въ особенности, с) бѣльшей или меньшей близости главнѣйшихъ рынковъ для сбыта сельскохозяйственныхъ продуктовъ и, притомъ, близости, какъ геометрической, зависящей только отъ разстоянія, такъ и экономической, обусловливаемой дешевизною перевозки на эти рынки. Могутъ быть, конечно, и другія обстоятельства, болѣе второстепенныя, вызывающія различіе хлѣбныхъ цѣнъ въ извѣстныхъ мѣстностяхъ, но мы не будемъ перечислять эти обстоятельства. Скажемъ только, что упомянутое различіе цѣнъ выражается не только въ цѣлой странѣ, въ особенности такой обширной, какъ Россія, но оно можетъ сказываться даже въ предѣлахъ одной и той же губерніи.

2) Та же почва (малопроизводительная), если она находится въ районѣ населенномъ очень густо,, гдѣ предложеніе рабочихъ рукъ превышаетъ иногда спросъ на нихъ со стороны хозяевъ, можетъ приносить, сравнительно съ болѣе производительными почвами, болѣе высокій чистый доходъ, благодаря меньшему расходу на рабочія руки, вслѣдствіе сравнительной дешевизны ихъ при густотѣ населенія. Благодаря только-что упомянутому обстоятельству—дешевизнѣ рабочихъ рукъ, вмѣстѣ съ вышеуказанною сравнительною высотой хлѣбныхъ цѣнъ, — въ Тамбовской, наприм., губерніи сравнительно худшія почвы сѣверныхъ ея уѣздовъ достигаютъ нерѣдко цѣнности гораздо лучшихъ, по качеству, южныхъ почвъ въ той же губерніи, а иногда даже превосходятъ эту цѣнность.

Мы разобрали только главнѣйшія условія, вліяющія на уста-

новленіе высшей цѣнности почвъ, независимо отъ ихъ внутренняго достоинства, выражающагося преимущественно величиною приносимыхъ ими урожаевъ. Могутъ быть, конечно, и другія условія, дѣйствующія при этомъ въ томъ же направленіи. Наприм., на увеличеніе или уменьшеніе цѣнности земель данной мѣстности иногда вліяетъ, въ большей или меньшей мѣрѣ, малоземельность мѣстнаго крестьянскаго населенія; вслѣдствіе этого можетъ имѣть мѣсто большая или меньшая настоятельность спроса, со стороны крестьянъ, на наемъ разныхъ угодій и въ особенности пастбищъ. При недостаткѣ надѣловъ у крестьянъ, значительный спросъ со стороны послѣднихъ на разныя угодья иногда поддерживаютъ арендныя цѣны этихъ угодій, а слѣдовательно и цѣнность ихъ, на высотѣ, которая не соотвѣтствуетъ ихъ истинному качеству. Мы не будемъ, впрочемъ, входить въ разборъ подобныхъ, большею частью чисто мѣстныхъ условій, вліяющихъ на доходность и цѣнность земли въ исключительныхъ случаяхъ, ибо этотъ разборъ, безъ особой пользы для дѣла, завелъ бы насъ слишкомъ далеко.

Капитализація и высота процента на капиталы.

Если, на основаніи вышеизложеннаго, чистый доходъ, приносимый землею, надлежитъ считать главнѣйшимъ факторомъ, опредѣляющимъ ея цѣнность, то необходимо умѣть отыскивать ее, опредѣливъ доходъ въ каждомъ частномъ случаѣ. Приемъ, дающій возможность находить стоимость капиталовъ по доходности ихъ, называется *капитализаціею*. Онъ основывается на томъ, анализируемомъ въ политической экономіи, законѣ, что въ одно и

то же время, на одной и той же территоріи, хотя бы и очень большой, могущей заключать въ себѣ одно или даже нѣсколько государствъ, лишь бы только они подчинялись вліянію однихъ и тѣхъ же экономическихъ условій—всякаго рода капиталы одинаково рентабельны, т. е. должны приносить своимъ владѣльцамъ приблизительно одну и ту же опредѣленную величину ежегоднаго дохода, даже въ разныхъ отрасляхъ промышленности. Если, напр., въ извѣстной странѣ считаютъ, что капиталы приносятъ доходъ около 5% въ годъ, то, по опредѣленіи чистой доходности какой-либо земли въ 5 руб. съ каждой десятины, стоимость этой земли опредѣляется въ 100 рублей за десятину; при капитализаціи изъ 6%, эта стоимость, путемъ простаго вычисленія, выводится въ $83\frac{1}{3}$ руб. за десятину и т. д.

Высота процента, приносимаго капитала въ данное время, въ извѣстной странѣ, лучше всего опредѣляется тѣмъ, вполнѣ обеспеченнымъ доходомъ, который приносятъ въ этой странѣ наиболѣе вѣрныя государственныя бумаги: зная продажную цѣну послѣднихъ и величину ежегодно получаемаго съ нихъ дохода, уже не трудно выразить его въ процентахъ къ стоимости капитала въ бумагахъ. Пользуясь этимъ методомъ, доходъ, приносимый капиталами въ Россіи, можно было считать равнымъ приблизительно 5%, а въ послѣднее время $4\frac{1}{2}\%$ и даже нѣсколько менѣе — около 4% годовыхъ, между тѣмъ какъ въ не особенно далекомъ прошломъ этотъ доходъ доходилъ до 6% годовыхъ.

Въ другихъ странахъ западной Европы, гдѣ капиталовъ въ обращеніи, сравнительно съ Россіею, имѣется гораздо

больше, капиталисты довольствуются значительно меньшим процентомъ. Наприм., въ Англіи имѣется такое изобиліе капиталовъ, что владѣльцы ихъ считаютъ себя удовлетворенными, если имъ удастся помѣстить свои капиталы изъ 3⁰/₀, и даже менѣе въ годъ. Разсматривая величину процента въ различные историческіе періоды, легко подмѣтить вообще, что, по мѣрѣ увеличенія богатства населенія и накопленія вслѣдствіе этого капиталовъ, процентъ, приносимый ими, имѣетъ постоянное стремленіе къ паденію. Народная промышленность, и въ томъ числѣ сельское хозяйство, сильно нуждающіяся въ капиталахъ разнаго рода, могутъ, конечно, только выигрывать отъ постепеннаго и постояннаго паденія цѣны на нихъ, выражающагося уменьшеніемъ процента платимаго капиталистамъ.

Вліяніе процента, хлѣбныхъ цѣнъ и неурожаевъ на измѣненіе цѣнности земли.

Паденіе процента на капиталы имѣетъ, въ примѣненіи къ оцѣнкѣ земли, то значеніе, что благодаря, между прочимъ, упомянутому паденію, цѣнность земли пріобрѣтаетъ наклонность къ возрастанію съ теченіемъ времени. Дѣйствительно, если какая-нибудь земля приноситъ доходъ въ размѣрѣ, наприм., 5 руб. съ десятины, причемъ цѣнность ея, согласно этой доходности и соотвѣтственно рентабельности капиталовъ вообще въ 5⁰/₀ годовыхъ, установилась по 100 руб. приблизительно за десятину; то впослѣдствіи, при пониженіи процента, приносимаго капиталами, до 4¹/₂⁰/₀ и при той же доходности земли и

вообще при прочихъ равныхъ условіяхъ, цѣнность ея возвысится, именно она должна быть опредѣлена уже около 111 руб. за десятину. При паденіи процента капитализаціи до 4⁹/₀, цѣнность той же земли возрастетъ до 125 руб. за десятину, и т. д.

Въ прежнее время подсобное возвышеніе цѣнности земли въ исторіи постоянно имѣло мѣсто не только вслѣдствіе паденія процента на капиталы съ теченіемъ времени, но также и потому, главнымъ образомъ, что чистый доходъ, приносимый землею, вслѣдствіе постояннаго возрастанія цѣны на хлѣбъ, неизмѣнно увеличивался за болѣе или менѣе продолжительные промежутки времени. Теперь обстоятельства, повидимому, нѣсколько измѣняются: подъ вліяніемъ заатлантической конкуренціи (Америка) и конкуренціи такихъ мѣстъ, откуда хлѣбъ въ прежнее время частью почти совсѣмъ не поступалъ, а частью поступалъ, для продажи, въ Европу очень мало (Австралія, Индія, Египеть), цѣны на хлѣбъ имѣютъ скорѣе стремленіе къ пониженію, чѣмъ къ повышенію. Есть-ли это явленіе временное, скоропроходящее, или же оно, между прочимъ, зависитъ отъ постояннаго улучшенія и удешевленія путей сообщенія, дѣлающихъ все болѣе и болѣе возможнымъ вступать въ соперничество на Европейскихъ хлѣбныхъ рынкахъ такимъ странамъ, которыя, несмотря на дешевизну производства хлѣба (вслѣдствіе культуры на сильно плодородныхъ дѣвственныхъ, почти нетронутой обработкою, земляхъ), мало вывозили его прежде, за дороговизною транспорта,—судить трудно: какъ ни велика возникшая по этому вопросу литература, она не разрѣшаетъ его съ желаемою точностью. Кромѣ удешевленія

транспорта изъ отдаленныхъ мѣстностей, непріятное сельскимъ хозяевамъ стремленіе къ паденію хлѣбныхъ цѣнъ вызывается также введеніемъ высокихъ ввозныхъ пошлинъ на хлѣбъ въ нѣкоторыхъ государствахъ, немогущихъ обойтись безъ привознаго (между прочимъ изъ Россіи) хлѣба. Каковы бы ни были причины, вызывающія склонность хлѣбныхъ цѣнъ къ пониженію, послѣднее, съ точки зрѣнія земельныхъ оцѣнокъ, имѣло своимъ послѣдствіемъ, мѣстами, паденіе цѣнъ на землю, которое въ конечномъ, результатѣ не могло парализоваться склонностью къ возрастанію ихъ, вслѣдствіе, упомянутаго выше, пониженія процента на капиталы съ теченіемъ времени. Очень можетъ быть, впрочемъ, что происходившее въ послѣднее время пониженіе цѣнности земли совершалось иногда въ большемъ размѣрѣ, чѣмъ это вызывалось дѣйствительнымъ паденіемъ хлѣбныхъ цѣнъ; это обстоятельство весьма нерѣдко могло быть объяснено паникою, охватывающею сельскихъ хозяевъ въ годы наибольшаго паденія хлѣбныхъ цѣнъ: будущее рисуется при этомъ хозяевамъ преисполненнымъ опасеній и неувѣренности по вопросамъ о томъ, когда снова начнется возвышеніе хлѣбныхъ цѣнъ и не обострится-ли еще болѣе наступившій земледѣльческій кризисъ. Во всякомъ случаѣ, съ подобнаго рода паникою при оцѣнкахъ, несмотря на всю трудность, а иногда и невозможность болѣе или менѣе точныхъ расчетовъ относительно колебаній цѣнности хлѣба и земли въ ближайшемъ будущемъ, надлежитъ считаться; ибо въ противномъ случаѣ можетъ возымѣть мѣсто слишкомъ большая разница между исчисленною оцѣночною стоимостью земли, съ одной стороны, и продажною стоимостью подобныхъ

земель, съ другой стороны; отсюда же возникаютъ всѣ неудобныя, во многихъ случаяхъ, послѣдствія такой разницы. На пониженіе продажныхъ земельныхъ цѣнъ вліяютъ также неурожай, если они повторяются въ какой либо мѣстности болѣе или менѣе продолжительное время, наприм., года 2—3 подрядъ. Это пониженіе является результатомъ усиленнаго предложенія земель, для продажи, со стороны землевладѣльцевъ, разорившихся, благодаря неурожаямъ, и немогущихъ, вслѣдствіе этого, продолжать дальнѣйшее веденіе хозяйства.

Если въ тяжелое время для сельскаго хозяйства, когда оно бываетъ угнетено кризисомъ, неурожаями и т. п. обстоятельствами, продажныя цѣны на землю могутъ иногда, на основаніи вышеизложеннаго, падать ниже ихъ дѣйствительной стоимости; то, наоборотъ, въ благопріятныя для земледѣлія періоды, подъ вліяніемъ оживленія хлѣбныхъ цѣнъ, успѣвшихъ не только окрѣпнуть, но и получить даже явную склонность къ возрастанію, происходитъ совершенно противоположное явленіе. Дѣйствительно, вслѣдствіе выгоды при этомъ земледѣлія, желающихъ пріобрѣтать земли является такое множество, что предложеніе земель, для продажи, отстаютъ отъ спроса на нихъ, благодаря чему онѣ начинаютъ иногда продаваться по цѣнамъ, нѣсколько превосходящимъ тѣ цѣны, которыя выводятся изъ дѣйствительно существующей въ данное время доходности земли. Конечно, при этомъ выигрываютъ продавцы, но и покупатели земли не всегда проигрываютъ. Въ самомъ дѣлѣ, до очень недавняго времени, хлѣбныя цѣны неуклонно слѣдовали тому закону, который былъ выработанъ для нихъ политическою эконо-

номією и подтверждался ихъ исторією, именно: хлѣбныя цѣны, съ теченіемъ времени, какъ уже было упомянуто, вслѣдствіе увеличенія населенія страны, возрастали, благодаря чему возрастала также цѣнность земли, при чемъ эта цѣнность вообще возрастала иногда даже въ большемъ размѣрѣ, чѣмъ бы слѣдовало для оправданія той сравнительно высокой цѣны, по которой упомянутая земля была нерѣдко, еще сравнительно недавно, приобрѣтена ея владѣльцемъ.

Измѣненія земельныхъ цѣнъ въ Россіи.

Подтвержденіе описаннаго выше положенія дѣль можно, между прочимъ, найти въ фактахъ, которые у насъ имѣли мѣсто къ началу и отчасти вначалѣ 80-хъ годовъ настоящаго столѣтія въ тѣхъ мѣстахъ Россіи, гдѣ были значительно распространены посѣвы ржи, подвергшейся впоследствии сильному обезцѣненію. Подъ вліяніемъ все возрастающихъ цѣнъ на хлѣбъ и какой-то горячки, охватившей лицъ, жаждавшихъ, всѣмъ казавшагося выгоднымъ, приобрѣтенія въ это время земель, цѣнность ихъ постепенно все болѣе и болѣе возрастала, и она была вознесена въ нѣкоторыхъ мѣстахъ, наприм., въ губерніяхъ черноземныхъ (Тамбовской, Пензенской, Симбирской, Тульской, Рязанской и др.), прибалтійскихъ (Эстляндской, Лифляндской и Курляндской) и нѣкоторыхъ западныхъ (Ковенской, Виленской и Гродненской) на высоту не соотвѣтствовавшую ихъ доходности *). Такое чрезмѣрное

*) Тоже несоотвѣтствіе продажныхъ цѣнъ земли съ оцѣночною на основаніи ихъ доходности, стоимостью было и въ Германіи; см. наприм., Dr. Holz. „Landwirthschaftliche. Taxationslehre“. Berlin, 1882, S 581.

возвышеніе земельных цѣнъ продолжалось не особенно долго: уже къ концу того же десятилѣтія, подъ вліяніемъ разразившагося кризиса, цѣнность земель, какъ при сдачѣ ихъ въ наемъ, такъ и при продажѣ, пошла быстро на столь сильную убыль, что часто не оправдывалась упадкомъ въ описываемое время цѣнъ на хлѣбъ вообще и на рожь въ особенности. Но и при этомъ упадкѣ земельных цѣнъ, онѣ все же были часто вдвое и даже втрое выше противъ цѣнъ на землю въ тѣхъ же мѣстностяхъ въ 60-хъ годахъ. Только съ началомъ 90-хъ годовъ продажныя цѣны въ указанномъ выше районѣ снова получили, мѣстами, наклонность крѣпнуть.

Произведя къ началу 90-хъ годовъ изслѣдованія о продажныхъ цѣнахъ на землю, на основаніи свѣдѣній, полученныхъ отъ хозяевъ—корреспондентовъ, Департаментъ Земледѣлія (см. Сельско-хозяйств. и статист. свѣдѣнія по матеріаламъ, полученнымъ отъ хозяевъ. Вып. IV, 1891 г., стр. 21) пришелъ къ слѣдующимъ главнымъ выводамъ:

«1. Цѣны на землю за послѣднее 30 лѣтіе возрасли повсемѣстно очень значительно, причемъ—возрастаніе это колебалось, по губерніямъ, отъ 60 до 40%, а по отдѣльнымъ группамъ уѣздовъ даже еще болѣе значительно.

2. Общее возрастаніе цѣнъ находилось въ зависимости отъ общаго экономическаго роста страны, а въ частности всего болѣе отъ общаго роста населенія и отъ развитія сѣти желѣзныхъ дорогъ.

3. Паденіе цѣнъ на хлѣбъ, происшедшее въ 80-хъ годахъ значительно повліяло на продажныя цѣны на земли, но лишь въ нѣкоторыхъ районахъ, преимущественно такихъ, гдѣ безусловно преобладаетъ культура сѣрыхъ хлѣ-

бовъ, тогда какъ на юго-западѣ Россіи — въ южныхъ степныхъ губерніяхъ—цѣны на землю даже повысились и, притомъ, быстрѣе, чѣмъ до 1883 г.».

Наивысшей своей цѣнности, именно, въ среднемъ, 100 и болѣе руб. за десятину, земля достигла у насъ въ губерніяхъ: Подольской, Кіевской (кромѣ Радомысльскаго уѣзда), Полтавской и Курской, въ черноземныхъ уѣздахъ: Орловской, Тульской и Рязанской губерній, въ сѣверныхъ уѣздахъ Бессарабской, Херсонской (Александровскій и Елисаветградскій) Харьковской и Воронежской губерній и въ южныхъ и въ особенности югозападныхъ уѣздахъ Тамбовской губерніи.

Процентъ капитализаціи и обстоятельства, его условли- вающія.

При не вполне ясной доходности, при отсутствіи какихъ-либо иныхъ твердыхъ основаній для таксаціи угодій, равно какъ и во многихъ другихъ случаяхъ, мѣстные продажныя цѣны на землю могутъ служить хорошимъ коррективомъ оцѣнокъ. Желательно, во всякомъ случаѣ, чтобы оцѣночная стоимость земли возможно ближе подходила къ нормальной продажной ея цѣнѣ. Вслѣдствіе этого, равно какъ и по многимъ другимъ соображеніямъ, было бы большою ошибкою допустить, что при оцѣнкѣ, путемъ капитализаціи чистаго дохода земли, процентъ капитализаціи всегда слѣдуетъ выбирать только соотвѣтственно общесредней доходности капиталовъ страны въ данный моментъ. Напротивъ: одной этой доходности, не принимая во вниманіе другихъ обстоятельствъ, слишкомъ

недостаточно, въ огромномъ большинствѣ случаевъ, для вывода правильной оцѣнки имѣнія. Въ связи съ этимъ надлежитъ признать вообще, что доходность капиталовъ страны въ извѣстное время (въ Россіи, наприм., какъ уже сказано, около 4—5%) скорѣе указываетъ не на самый процентъ капитализаціи дохода земли, при ея оцѣнкѣ, а только предѣлъ, ниже котораго этотъ процентъ не долженъ, въ большинствѣ случаевъ, опускаться, даже при самыхъ благопріятныхъ обстоятельствахъ, въ которыхъ можетъ находиться оцѣниваемое имѣніе. По мѣрѣ же того, какъ эти обстоятельства становятся все менѣе и менѣе благопріятными, процентъ капитализаціи доходности земли, при ея оцѣнкѣ, надлежитъ возвышать, причемъ такое возвышеніе у насъ въ Россіи можетъ дойти до 7 процентовъ. Въ нѣкоторыхъ, исключительныхъ случаяхъ, величина процента капитализаціи, конечно, можетъ даже переступить указанные предѣлы *)

*) Близкіе къ приведеннымъ процентамъ капитализаціи устанавливаетъ и г. Колесовъ. „Земельная рента, говоритъ онъ, должна быть капитализирована изъ 5%, для опредѣленія капитальной стоимости земли“. Опредѣляя же послѣднюю по краткосрочно-наемной платѣ, онъ утверждаетъ, что при этомъ процентъ капитализаціи можетъ быть иногда возвышаемъ до 7 и болѣе. См. А. А. Колесовъ „Оцѣнка имѣній. Краткое руководство“. Харьковъ. 1888, стр. 8, 9 и 14.

Профессоръ *Людновскій* рекомендуетъ капитализацію дохода, при оцѣнкѣ земли, изъ 6%. См. „Основы сельскохозяйственной экономіи и сельск. хоз. счетоводства“. Спб. 1875, стр. 388 и 389.

Профессоръ *Лясковскій* утверждаетъ, что и при недостаткѣ капиталовъ у насъ въ Россіи, можно вообще принять, что процентъ за помещенный въ землѣ капиталъ приблизительно равенъ 5; но будетъ ли онъ равенъ $4\frac{1}{2}$ или даже $5\frac{1}{2}$ —это уже долженъ опредѣлить таксаторъ. (См. „Краткое руководство къ сельскому хозяйству въ приложеніи къ оцѣнкѣ земель“, Спб. 1880, стр. 371).

Обстоятельства, увеличивающія и уменьшающія цѣнность имѣнія и вліяющія на выборъ бѣльшаго или меньшаго процента капитализаціи доходности земли, при ея оцѣнкѣ, могутъ быть очень разнообразны. Вотъ нѣкоторыя изъ нихъ:

1. *Благоустроенность имѣнія*, выражающаяся, какъ правильностью общей организаціи его, въ соотвѣтствіи съ мѣстными условіями, такъ и достаточнымъ количествомъ въ имѣніи: исправныхъ построекъ, а равно живаго и мертваго инвентарей и оборотнаго капитала,—можетъ побуждать къ уменьшенію процента капитализаціи; и обратно: плохіе и недостаточные постройки и инвентарь, равно какъ и бѣдность имѣнія оборотными средствами, и въ особенности, неумѣлая организаціа его, приводящая въ результатѣ къ расхищенію производительныхъ силъ имѣнія или къ другимъ какимъ либо невыгодамъ, можетъ вызвать необходимость возвышенія процента капитализаціи. Но если даже плохая организаціа хозяйства иногда и не ведетъ къ истощенію производительныхъ силъ имѣнія, то одно только присутствіе въ немъ разрушающихся построекъ и плохаго инвентаря, въ связи съ недостаткомъ въ оборотномъ капиталѣ, нерѣдко оправдываетъ необходимость возвысить процентъ капитализаціи; этимъ возвышеніемъ достигается пониженіе оцѣнки имѣнія, чтобы приблизить ее къ цѣнности, которая можетъ получиться при

О томъ же предметѣ г. Хлюдзинскій, въ своемъ сочиненіи „Организаціа сельско-хозяйственнаго промысла“. СПб. 1881, стр. 900, говоритъ, что и для Россіи процентъ можетъ быть 6, въ губерніяхъ Царства Польскаго 5, въ губерніяхъ периферическихъ 6—7.

обращеніи такого разореннаго имѣнія въ продажу. Ожидать же въ этомъ случаѣ высокой продажной цѣны имѣнія нѣтъ основаній вслѣдствіе того, что для приведенія его въ благоустроенный видъ необходимы: деньги, время, охота и умѣнье: между тѣмъ, кругъ покупателей подобнаго имѣнія, одновременно располагающихъ всѣми этими факторами, конечно, не можетъ быть широкъ и, соотвѣтственно тому, оно продается не особенно дорого.

2. *Близость имѣнія* отъ городовъ, портовъ, желѣзнодорожныхъ станцій, пристаней, фабрикъ, ярмарокъ, базаровъ и вообще разнаго рода торгово-промышленныхъ центровъ, могущихъ быть надежными рынками для сбыта продуктовъ хозяйства, возвышаетъ, вслѣдствіе уменьшенія издержекъ на транспортъ, не только чистый доходъ имѣнія, слѣдовательно и его цѣнность; но послѣдняя, независимо отъ этого, при существованіи упомянутой близости, иногда можетъ быть поднята при оцѣнкахъ еще болѣе путемъ пониженія процента капитализаціи доходности имѣнія. Основаніемъ для пониженія процента капитализаціи въ этомъ случаѣ является то, что подобное имѣніе, въ случаѣ обращенія его въ продажу, скорѣе найдетъ своего покупателя, по сравнительно значительной цѣнѣ, въ противоположность другому имѣнію, можетъ быть и очень хорошему, но расположенному въ какой нибудь глухой мѣстности, удаленной отъ населенныхъ центровъ и вообще сельско-хозяйственныхъ рынковъ. Независимо отъ этого, близость имѣнія отъ мѣстъ сбыта позволяетъ измѣнять и разнообразить системы хозяйства, въ соотвѣтствіи съ перемѣняющимися требованіями рынка: прислушиваясь къ послѣднимъ, можно производить въ хозяйствѣ

всегда только то, что онъ оплачиваетъ въ данное время наилучше, не исключая даже производства громоздкихъ или не вполне удобныхъ для перевозки продуктовъ, напр., молока, сѣна, овощей и т. п. Невозможность же для имѣній, удаленныхъ отъ рынка, сравнительно скоро и всесторонне приспособляться къ измѣнчивымъ его требованіямъ, часто можетъ найти, при оцѣнкахъ этихъ имѣній, лучшее выраженіе себѣ при помощи нѣкотораго возвышенія процента капитализаціи ихъ доходности.

3. *Легкость найма хорошихъ рабочихъ* для хозяйства, въ потребномъ каждый разъ количествѣ, не исключая свѣдущихъ мастеровъ для ремонта инвентаря, ведетъ, при дешевой платѣ за трудъ, къ возвышенію чистаго дохода, слѣдовательно и вообще оцѣнки имѣнія; но, помимо этого, упомянутая легкость найма рабочихъ, представляющая, конечно, несомнѣнное удобство для имѣній того района, въ которомъ она имѣетъ мѣсто, можетъ иногда служить основаніемъ къ пониженію процента капитализаціи доходовъ этихъ имѣній при ихъ оцѣнкѣ. Въ самомъ дѣлѣ, не слѣдуетъ забывать, что, при одинаковой чистой доходности, могутъ существовать въ извѣстной мѣстности другія имѣнія, которыя несмотря на свое расположеніе въ густонаселенномъ районѣ, съ невысокою платою за трудъ вообще, представляютъ значительныя неудобства для веденія хозяйства, вслѣдствіе необходимости заблаговременно обезпечивать имѣніе рабочими болѣе или менѣе рискованною выдачею имъ крупныхъ задатковъ, много ранѣе производства самихъ работъ. Все это будетъ достаточно понятно, если взять во вниманіе, что отхожіе промыслы мѣстнаго населенія, очень распространенные у насъ, производятъ

иногда то, что въ данной мѣстности, къ извѣстному времени, нельзя бываетъ найти иныхъ рабочихъ, несмотря на всю могущую быть нужду въ нихъ, какъ только старыхъ и подростковъ. Подобное, весьма неблагоприятное обстоятельство, можетъ, конечно, представить основаніе къ возвышенію, при оцѣнкѣ, процента капитализаціи.

4. *Удобная фигура* имѣнія, не стѣсняющая въ выборѣ наиболѣе соотвѣтствующаго мѣстнымъ условіямъ сѣвооборота, особенно въ связи съ болѣе или менѣе *центральнымъ положеніемъ усадьбы*, сокращающимъ время и трудъ, какъ для перевозки въ нее урожая съ полей, такъ и вывозки на послѣднія навознаго удобренія, можетъ, при прочихъ благоприятныхъ условіяхъ, оправдать пониженіе процента капитализаціи дохода оцѣниваемаго имѣнія. Въ противоположность имѣнію съ благоприятнымъ, для хозяйства, очертаніемъ границъ и съ удобнымъ расположеніемъ усадьбы, можетъ встрѣтиться имѣніе съ какою либо *черезполосностью* или съ очень растянutoю, въ видѣ ленты, фигурою или съ какимъ нибудь другимъ неудобнымъ расположеніемъ границъ, при которомъ, напр., не ко всѣмъ клиньямъ, принятаго сѣвооборота можно имѣть свободный прогонъ скота для пастбы; понятно, что для подобнаго имѣнія, особенно если оно имѣетъ усадьбу, расположенную гдѣ нибудь на удаленной границѣ своей, процентъ капитализаціи можетъ быть повышенъ. Кромѣ случая, когда имѣетъ мѣсто удобная для веденія хозяйства фигура, процентъ капитализаціи оцѣниваемаго имѣнія можетъ быть пониженъ при удобствѣ расположенія его въ отношеніи сосѣднихъ населенныхъ пунктовъ въ томъ отношеніи, что это расположеніе даетъ полную, ни-

чѣмъ не стѣсняемую, *возможность вести хозяйство, какъ въ цѣломъ имѣніи, такъ и въ отдѣльныхъ частяхъ его, разными способами:* за свой счетъ, отдачею земли въ долгосрочную аренду, въ краткосрочный наемъ и исполу, смотря по тому, какой изъ этихъ способовъ приносить въ данное время наибольшій чистый доходъ. Какія нибудь въ этомъ случаѣ ограниченія могутъ дать основаніе къ повышенію процента капитализаціи. Такъ напр., можетъ случиться, что или нельзя раздавать, по выгодной цѣнѣ, землю въ краткосрочный наемъ наиболѣе естественнымъ ея сѣмщикамъ—сосѣднимъ крестьянамъ, которые почему либо находятъ болѣе удобнымъ для себя снимать землю въ другихъ мѣстахъ, или же только съ трудомъ возможно вести хозяйство за свой счетъ на какомъ-нибудь участкѣ имѣнія, вслѣдствіе большой вѣроятности вреда отъ могущихъ быть потравъ на этомъ участкѣ, и т. п.

Независимо отъ удобствъ, представляемыхъ фігурою имѣнія и расположеніемъ его относительно населенныхъ центровъ, на пониженіе процента капитализаціи можетъ повліять также большее или меньшее удобство, въ техническомъ отношеніи, производства сельско-хозяйственныхъ работъ по обработкѣ и уборкѣ на угодіяхъ, составляющихъ имѣніе. Вслѣдствіе этого, при *неровной поверхности угодій*, въ особенности полей, или *пересѣченности ихъ оврагами*, не будетъ иногда ошибкою повысить процентъ капитализаціи.

5. *Благопріятныя почвенныя и климатическія условія* вліяютъ прямо на оцѣнку вслѣдствіе того, что при нихъ получается сравнительно большій валовой, слѣдовательно и чистый доходъ; но, независимо отъ этого, они могутъ

дать поводъ, путемъ пониженія процента капитализаціи, къ еще большему возвышенію оцѣнки, при наличности слѣдующихъ условій:

а) Когда имѣнія даннаго района, благодаря присутствію значительнаго количества лѣсовъ или другихъ какихъ нибудь причинъ, сравнительно меньше подвержены засухамъ, градобитіямъ или какимъ либо инымъ, имъ подобнымъ, климатическимъ невздамъ; вслѣдствіе чего, при могущей быть одинаковой средней чистой доходности съ имѣніями другихъ мѣстностей и при прочихъ равныхъ условіяхъ, районъ этотъ не страдаетъ рѣзкими и тяжелыми, грозящими разорить хозяевъ, переходами отъ большихъ урожаевъ къ неурожаямъ; когда, такимъ образомъ, этотъ районъ отличается устойчивостью урожаевъ, позволяющею хозяевамъ дѣлать вѣрные расчеты на будущее время, облегчающіе хозяйственныя мѣропріятія и обезпечивающіе ихъ успѣхъ.

б) Когда чистый доходъ, подлежащій капитализаціи, для оцѣнки имѣнія выведенъ на основаніи малой урожайности полей, бывшей въ имѣніи при существованіи въ немъ мелкой и небрежной сошной обработки, и когда есть полное основаніе рассчитывать, вслѣдствіе глубины и плодородія почвы, на значительное поднятіе урожайности путемъ введенія хорошей плужной обработки, при которой въ производствѣ урожаевъ могли бы принять участіе болѣе глубокіе, совершенно еще не истощенные слои почвы.

Само собою разумѣется, что процентъ капитализаціи можетъ быть повышаемъ при условіяхъ обратныхъ, приведеннымъ выше.

6. *Доступность увеличенія производительности имѣ-*

нія разными средствами можетъ служить основаніемъ къ пониженію процента капитализаціи. Самая же доступность увеличенія производительности имѣнія (если это увеличеніе, по мѣстнымъ условіямъ, будетъ вообще признано выгоднымъ) можетъ явиться, вслѣдствіе:

а) Возможности *расширенія скотоводства*, при созданіи для него новыхъ источниковъ корма въ имѣніи: во-первыхъ, съ луговъ и выгоновъ, которые могли быть плохи, но которые, какъ можно, можетъ быть, заранѣе предвидѣть, поддаются, помощью небольшихъ затратъ, значительному улучшенію въ отношеніи количества и качества производимаго корма; во-вторыхъ, съ полей, когда необходимость имѣть большое количество навоза, для поддержанія падающаго плодородія ихъ, вынуждаетъ обращаться къ засѣву ихъ кормовыми травами, причемъ почвенныя и климатическія условія не только не препятствуютъ, но, наоборотъ, благопріятствуютъ роскошному росту на поляхъ значительнаго числа видовъ этихъ травъ (клевера, люцерны, эспарцета и проч.).

б) Возможности удобрять дешево *минеральными удобрениями* (фосфоритами, гипсомъ и проч.), приобрѣтая ихъ изъ расположенныхъ вблизи имѣнія: залежей ихъ или съ заводовъ, занимающихся приготовленіемъ минеральныхъ туковъ. Сказанное о минеральныхъ удобренияхъ относится и къ удобрениямъ животнаго происхожденія, когда ихъ возможно имѣть дешево изъ находящихся невдалекѣ отъ имѣнія какихъ либо населенныхъ пунктовъ: городовъ, мѣстечекъ, фабрикъ, заводовъ и проч. Въ томъ случаѣ, когда заводы заняты переработкою сырыхъ сельско-хозяйственныхъ продуктовъ, какъ напр.: винокуренные, масло-

бойные, свеклосахарные, крахмальные и проч., они, кромѣ того, въ видѣ отбросовъ своего производства (барда, жмыхи и проч.), представляютъ для оцѣниваемаго имѣнія источникъ очень дешеваго корма для скота. Послѣдній при этомъ, съ пользою для усиленнаго удобренія полей, можетъ быть разводимъ въ имѣніи въ бѣльшемъ количествѣ, чѣмъ при отсутствіи сельско-хозяйственныхъ техническихъ производствъ. Возможность пользоваться упомянутыми отбросами съ заводовъ, принадлежащихъ оцѣниваемому имѣнію, или съ чужихъ заводовъ, находящихся отъ него въ ближайшемъ сосѣдствѣ, можетъ представить основаніе къ пониженію процента капитализаціи тѣмъ болѣе, что упомянутые заводы большею частью являются также естественными и весьма удобными рынками для продуктовъ имѣнія.

с) Возможности подвергнуть эксплуатаціи, путемъ посѣвовъ, могущій быть въ имѣніи значительный запасъ старыхъ земельныхъ залежей. Послѣднія, если онѣ долго накапливали плодородіе, оставаясь въ теченіе длиннаго ряда лѣтъ безъ обработки, могутъ приносить, при засѣвѣ ихъ пшеницею, льномъ, просомъ и т. п. цѣнными растеніями, очень большіе доходы въ теченіе нѣсколькихъ первыхъ лѣтъ; вслѣдствіе этого, имѣніе съ большимъ количествомъ земель, до которыхъ давно или даже никогда не дотрогивался плугъ, должно, конечно, цѣниться болѣе другого имѣнія, гдѣ все, что было возможно, уже давно распаханно.

d) Возможности примѣненія къ оцѣниваемому имѣнію *меліорацій*, т. е. коренныхъ улучшеній имѣнія, при существованіи различнаго рода благопріятныхъ, для ихъ вве-

денія, мѣстныхъ условій и съ помощью не особенно большихъ затратъ. Къ числу меліорацій принадлежатъ: орошеніе земель (преимущественно луговъ), осушеніе болотистыхъ непроизводительныхъ мѣстъ, укрѣпленіе летучихъ песковъ, улучшеніе солончаковъ, наплавленіе (когда силою теченія воды можно сплавлять въ низкія мѣста болѣе плодородныя и необходимыя, для меліораціи, ихъ частицы почвы), заиленіе (когда пользуются иломъ, взмученнымъ въ водѣ нѣкоторыхъ рѣкъ, для осажденія его на мало-плодородныхъ земляхъ), и т. д.

Само собою разумѣется, что пониженіе процента капитализаціи во всѣхъ приведенныхъ случаяхъ можетъ быть оправдано только тогда, когда чистый доходъ имѣнія, подлежащій капитализаціи, былъ выведенъ безъ всякаго вниманія къ тѣмъ меліоративнымъ мѣрамъ, послѣ которыхъ была бы возвышена производительность, а слѣдовательно и доходность имѣнія. Поступать такимъ образомъ будетъ тѣмъ болѣе правильно, что въ большинствѣ случаевъ, при оцѣнкахъ, гораздо основательнѣе исходить изъ существующей, вполне доказанной, доходности имѣнія, чѣмъ изъ той, часто съ трудомъ поддающейся точному опредѣленію, будущей доходности, которая установится послѣ фактическаго возвышенія производительности имѣнія.

Независимо отъ всего приведеннаго и разобраннаго выше, процентъ капитализаціи чистаго дохода оцѣниваемаго имѣнія можетъ быть, не безъ основанія, возвышенъ во всѣхъ тѣхъ случаяхъ, когда имѣніе находится въ условіяхъ вообще совершенно неблагоприятныхъ веденію хозяйства. Это возвышеніе можетъ быть, напр., умѣстно тогда, когда въ имѣніи не только нѣтъ большаго количества луговъ,

поддающихся улучшенію, но сѣнокосы отсутствуютъ совсѣмъ или ихъ имѣется ничтожное число, между тѣмъ какъ полевое хозяйство, по мѣстнымъ условіямъ, не можетъ быть ведено безъ помощи значительнаго удобренія; когда данная мѣстность часто посѣщается чумою рогатаго скота, производящею большія опустошенія, при которыхъ занятія скотоводствомъ дѣлаются рискованными и убыточными; когда имѣніе обременено обезцѣнивающими его договорами, или тяжбами, или сервитутами; когда имѣніе страдаетъ недостаткомъ воды вообще или недостаткомъ водопоевъ для скота въ частности; когда окрестное населеніе очень бѣдно, причемъ на успѣшную сдачу ему въ наемъ какихъ либо угодій, на которыхъ собственное хозяйство признается неудобнымъ, рассчитывать, благодаря упомянутой бѣдности, нельзя; когда, при значительномъ недостаткѣ лѣсовъ въ данной мѣстности, оцѣниваемое имѣніе совсѣмъ не заключаетъ въ себѣ лѣса; когда пути сообщенія въ данномъ районѣ находятся въ столь плохомъ состояніи, что своевременный вывозъ на рынки продуктовъ имѣнія становится совершенно необезпеченнымъ, и т. д.

Всѣ изложенныя выше обстоятельства, какъ увеличивающія, такъ и уменьшающія цѣну имѣнія, нужно имѣть въ виду при земельной оцѣнкѣ. Но было бы, впрочемъ, ошибочно думать, что существованіе этихъ обстоятельствъ непременно должно каждый разъ вызывать измѣненіе процента капитализаціи дохода оцѣниваемаго имѣнія. Во-первыхъ, обстоятельства, увеличивающія цѣнность даннаго имѣнія, могутъ вполне парализоваться при одновременномъ существованіи другихъ обстоятельствъ, которыя, въ

такой же мѣрѣ уменьшаютъ цѣнность того же имѣнія. Во-вторыхъ, нѣкоторыя обстоятельства, вообще увеличивающія или уменьшающія цѣнность имѣній, могутъ имѣть, въ примѣненіи къ оцѣниваемому имѣнію, вслѣдствіе особыхъ мѣстныхъ условій, ничтожное значеніе; такого рода обстоятельства, не смотря на несомнѣнное присутствіе ихъ въ данномъ имѣніи, надлежитъ, понятно, прямо игнорировать при таксаціи. Вообще нужно замѣтить, что установленіе въ каждомъ частномъ случаѣ процента капитализаціи чистаго дохода, въ зависимости отъ бѣльшаго или меньшаго значенія, которое должно быть придано каждому изъ обстоятельствъ, увеличивающихъ или уменьшающихъ цѣнность имѣнія, должно быть предоставлено оцѣнщику, хорошо изучившему мѣстныя условія оцѣниваемаго имѣнія. Никакія въ этомъ случаѣ руководящія правила не могутъ быть даны заранѣе; всякаго рода оцѣнки, при желаніи приблизить ихъ, насколько только возможно, къ истинѣ, представляютъ изъ себя слишкомъ живое дѣло, чтобы всѣ подробности его можно было установить въ извѣстныя рамки, которыя не были бы разрушены вліаніемъ чрезвычайнаго разнообразія мѣстныхъ условій; разнообразіе же послѣднихъ такъ велико, что оно не даетъ возможности даже предусмотрѣть ихъ съ надлежащею опредѣленностью, причемъ о математически точномъ выраженіи зависимости процента капитализаціи отъ обстоятельствъ, увеличивающихъ и уменьшающихъ цѣнность имѣнія, не можетъ быть, конечно, и рѣчи.

Системы хозяйства и организація вообще.

Имѣнія, находящіяся въ одной и той же мѣстности и при однихъ и тѣхъ же общихъ экономическихъ условіяхъ, именно одинаковыхъ цѣнахъ: на продукты сельскаго хозяйства, на трудъ и проч., могутъ давать все же не одинаковую доходность. Послѣдняя зависитъ, главнымъ образомъ, отъ системы хозяйства, принятой въ имѣніи. Системою хозяйства называется родъ и способъ соединенія, количественно и качественно всѣхъ факторовъ сельскохозяйственнаго производства: земли, труда и капитала. Главнѣйшія изъ системъ хозяйства суть:

1) *Переложная, или залежная система*, когда засѣвается хлѣбомъ сравнительно небольшая часть (напр. $\frac{1}{20}$, $\frac{1}{10}$ и т. д.) всей земли, а остальная земля находится подъ залежью, служа мѣстомъ пастбы обширнаго въ этой системѣ, по крайней мѣрѣ въ началѣ существованія ея, животноводства (овцеводства и крупнаго рогатаго скота — преимущественно мясного и рабочаго).

2) *Зерновая система*, когда степи, господствовавшія въ предшествующей системѣ, большею частью уже распаханы и обращены въ поля, засѣваемые почти исключительно зерновыми хлѣбами. Наиболѣе распространеннымъ представителемъ у насъ зерновой системы являются хозяйства съ 3-хъ полнымъ сѣвооборотомъ (1-е поле — паръ, 2-е — озимь и 3-е — яровое), въ которомъ $\frac{2}{3}$ всѣхъ полей засѣваются хлѣбами, а $\frac{1}{3}$ свободна отъ посѣва, находясь подъ паромъ. Послѣдній имѣетъ, между прочимъ, назначеніе возстановлять отчасти, помощью обработки и отдыха зем-

ли, утрачиваемое ею современемъ плодородіе и служить, вмѣстѣ съ лугами и выгонами, мѣстомъ пастьбы для скота (преимущественно, при зерновой системѣ, молочнаго, кромѣ, конечно, рабочаго скота, неизбѣжнаго во всякаго рода системахъ хозяйства).

3) *Плодосмѣнная система*, когда на поляхъ, чередуя съ хлѣбами, воздѣлываютъ въ опредѣленномъ сѣвооборотѣ, т. е. въ извѣстной послѣдовательности растеній другъ за другомъ, кормовыя травы (клеверъ, люцерна, тимофеевка и проч.) или корнеплоды (свекловица, картофель и проч.), главнѣйше для потребностей все болѣе и болѣе расширяемаго въ этой системѣ скотоводства (сначала преимущественно молочнаго, а впослѣдствіи мясного). Плодосмѣнная система пользуется у насъ пока сравнительно малымъ распространеніемъ, въ противоположность: переложной системѣ, нерѣдко находящей ссбѣ мѣсто въ юго-восточной, южной и сѣверной Россіи, *) и, вособенности, въ противоположность 3-хъ полевой зерновой системѣ хозяйства, господствующей почти во всей средней полосѣ Россіи и во многихъ другихъ мѣстностяхъ ея.

Въ предѣлахъ одной и той же системы хозяйства, могутъ быть установлены для имѣнія неодинаковые сѣвообороты, т. е. порядокъ, въ которомъ воздѣлываются другъ за другомъ выбранныя, для культуры, растенія. Въ свою очередь, каждый изъ установленныхъ сѣвооборотовъ, какъ въ зависимости отъ включенныхъ въ него растеній, такъ и отъ общей площади, занимаемой послѣдними, также

*) Въ сѣверной Россіи переложная система извѣстна подъ названіемъ лядинной и подебчнѣй, при которыхъ земли, забрасываемыя подъ залежь, заростають большею частью лѣсомъ.

влечетъ за собою неодинаковую доходность имѣнія. Последняя, кромѣ того, измѣняется, во-первыхъ, въ зависимости отъ той или другой отрасли скотоводства, которая принята въ имѣніи *), а во-вторыхъ, отъ множества другихъ, подобнаго же рода, обстоятельствъ, общая совокупность которыхъ обуславливаетъ такъ называемую организацію имѣнія.

Изъ какой доходности имѣнія слѣдуетъ исходить для оцѣнки.

Само собою разумѣется, что цѣлью организаціи имѣній, въ полномъ соотвѣтствіи съ мѣстными: экономическими, климатическими, почвенными и другими условіями (по правиламъ, подробно излагаемымъ въ сельско-хозяйственной экономіи) должно быть достиженіе наивысшаго чистаго дохода. Но въ дѣйствительности, при оцѣнкахъ, могутъ встрѣтиться имѣнія (что случается нерѣдко), которыя, вслѣдствіе несовершенства организаціи, приносятъ доходъ нѣсколько меньшей того дохода, который они могли бы приносить, при болѣе умѣлой въ нихъ постановкѣ дѣла. Спрашивается, какъ поступать, при оцѣнкѣ, въ подобныхъ условіяхъ: слѣдуетъ ли исходить, для капитали-

*) Напр. молочное скотоводство, основанное на сбытѣ свѣжаго непредѣланнаго молока, съ одной стороны, или тоже скотоводство, но основанное на сбытѣ сыра или соленнаго масла, съ другой стороны; овцеводство, имѣющее цѣлью извлеченіе дохода путемъ продажи преимущественно шерсти, съ одной стороны, или овцеводство, основанное главнѣйше на производствѣ возможно большаго количества мяса, и т. д.

заціи, изъ того уменьшеннаго дохода, который оцѣниваемое имѣніе приноситъ въ дѣйствительности, или, наоборотъ, надлежитъ, послѣ выработки для имѣнія наиболее соответствующаго ему организаціоннаго плана и исчисленія при этомъ чистаго дохода, положить послѣдній въ основаніе оцѣнки?

При рѣшеніи этого вопроса, нельзя не остановиться на слѣдующихъ соображеніяхъ. Составленіе организаціоннаго плана имѣнія требуетъ превосходнаго знанія и пониманія мѣстныхъ условій и вообще сопряжено съ большими трудностями, вслѣдствіе которыхъ исчисленіе ожидаемаго чистаго дохода имѣнія можетъ быть произведено ошибочно. На этомъ основаніи, безъ крайней необходимости, прибѣгать къ составленію организаціоннаго плана, для вывода наиболее вѣроятной доходности имѣнія, не слѣдуетъ. При этомъ, нельзя также забыть и того, что, разъ въ данномъ имѣніи существуетъ извѣстная организація въ теченіе нѣсколькихъ лѣтъ, она, въ большинствѣ случаевъ, какъ окажется при внимательномъ разсмотрѣніи, имѣетъ, если не вполнѣ, то отчасти, свои основанія; такимъ образомъ, будетъ, во всякомъ случаѣ, осторожнѣе, хотя, можетъ быть, и не всегда справедливей, исходить, для оцѣнокъ, изъ того, можетъ быть, нѣсколько преуменьшеннаго дохода, который получается при установившейся уже въ имѣніи организаціи. Само собою разумѣется, что если получаемый при этомъ доходъ чрезмерно расходится съ доходомъ, который въ дѣйствительности могъ бы получаться отъ имѣнія, то оцѣнщикъ будетъ вынужденъ поступить наоборотъ. Если, напр., получаемый чистый доходъ въ имѣніи съ очень экстензивною

переложною системою не превосходить 3 р. съ десятины, между тѣмъ какъ, при введеніи въ имѣніи 3-хъ полевой системы, давно уже — предположимъ — распространенной въ районѣ его, можно ожидать вполне обеспеченный доходъ по 6 р. съ десятины; то, чтобы не понизить, вопреки справедливости, оцѣнки имѣнія вдвое, необходимо проектировать организацію его по 3-хъ полному сѣвообороту и исходить, для оцѣнки, изъ исчисленной при этомъ доходности имѣнія. Отступленіе отъ дѣйствительно получаемой въ имѣніи доходности можетъ быть, въ нѣкоторыхъ случаяхъ, оправдано также при совершенно обратныхъ условіяхъ, именно тогда, когда доходность оцѣниваемаго имѣнія, благодаря очень интензивной системѣ хозяйства, исключительной организаціи или какимъ нибудь особо благопріятнымъ обстоятельствамъ, бываетъ очень значительна. Предположимъ, напр., что въ округѣ, гдѣ, въ соотвѣтствіи съ мѣстными условіями, исключительно господствуетъ 3-хъ полевое хозяйство, подвергается оцѣнкѣ имѣніе съ очень доходнымъ плодосмѣннымъ сѣвооборотомъ, въ которомъ воздѣлывается много картофеля, для потребностей мѣстнаго крахмального завода. Между тѣмъ — предположимъ далѣе — заводъ этотъ вызванъ къ жизни существованіемъ какихъ нибудь исключительныхъ условій, въ родѣ временнаго возвышенія цѣнъ на крахмалъ, и т. п. и что, при вѣроятной переменѣ этихъ условій, есть большое основаніе предвидѣть скорое закрытіе завода. Само собою разумѣется, что, при наступленіи такого закрытія, непременно долженъ вновь водвориться 3-хъ полевой сѣвооборотъ въ упомянутомъ имѣніи. По этой причинѣ, только доходность, присущая 3-хъ полному сѣво-

обороту въ данной мѣстности (не смотря на незначительную, можетъ быть, величину этой доходности), должна быть принята за прочное основаніе при оцѣнкѣ описаннаго имѣнія.

Вообще нужно замѣтить, что включеніе въ оцѣнку очень высокихъ доходовъ имѣнія должно быть производимо тѣмъ съ большею осмотрительностью, что въ нѣкоторыхъ случаяхъ высота доходности можетъ выражать не столько естественную, при среднихъ условіяхъ, производительность оцѣниваемаго имѣнія, сколько результатъ высокихъ личныхъ способностей, знаній и оборотливости лицъ, стоящихъ во главѣ управленія имѣніемъ. Понятно, что всѣ такія достоинства названныхъ лицъ отнюдь не должны подлежать оцѣнкѣ, хотя бы косвенно, вмѣстѣ съ имѣніями, которыми они руководятъ: исходить для оцѣнки подобныхъ имѣній, на этомъ основаніи, будетъ правильнѣе только изъ того чистаго дохода, который не превосходитъ среднюю доходность земли въ данной мѣстности и въ данное время.

ГЛАВА IV.

ОЦѢНКИ ПО ДОХОДНОСТИ ОТЪ ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ И ОТЪ КРАТКОСРОЧНО - НАЕМНОЙ ЗЕМЕЛЬНОЙ ПЛАТЫ.

Извлечение дохода отдачею земли въ наемъ.—Виды земельно-наемной платы и ихъ различное значеніе при оцѣнкахъ.—Расходы, вычитаемые изъ наемной платы, для вывода чистаго дохода.—Процентъ капитализаціи.—Прибавленіе цѣнности построекъ къ стоимости земли.—Добавочные расходы, принимаемые во вниманіе при оцѣнкѣ по наемной платѣ за землю + постройки. — Величина расхода на ремонтъ и погашеніе строеній. — Оцѣнка усадебныхъ угодій. — Оцѣнка выгоновъ.—Оцѣнка лѣсныхъ угодій. — Примѣры оцѣнокъ по доходности отъ разныхъ видовъ наемной платы за землю.

Извлечение дохода отдачею земли въ наемъ.

Существуютъ два главнѣйшихъ способа извлеченія дохода изъ имѣній: отдача ихъ въ наемъ и собственное хозяйство въ нихъ (за счетъ владѣльца). Первый способъ, т.-е. хозяйство путемъ отдачи земли въ наемъ, распространенъ у насъ въ нѣкоторыхъ мѣстахъ, благодаря, главнымъ образомъ, отсутствію въ нихъ землевладѣльцевъ изъ своихъ имѣній. Но даже и при преимуще-

ственномъ веденіи хозяйства за свой счетъ, довольно рѣдко можно встрѣтить такія имѣнія, въ которыхъ нѣкоторыя земли, сравнительно менѣе почему-либо удобныя для упомянутаго хозяйства, не сдавались бы въ наемъ, большею частью на одинъ посѣвъ, окрестнымъ крестьянамъ. Распространенность сдачи земли въ наемъ поддерживается у насъ, главнѣйше, тѣмъ, что со стороны крестьянъ, страдающихъ иногда малоземельемъ, предъявляется оживленный спросъ на земли. Предполагая, что для даннаго имѣнія выбраны наиболѣе соответствующіе мѣстнымъ условіямъ: система хозяйства и сѣвооборотъ; что вообще, въ полномъ согласіи съ названными условіями, выработанъ для имѣнія раціональный организаціонный планъ хозяйства,—доходность этого имѣнія, для его владѣльца, будетъ не одинакова — при сдачѣ земли въ наемъ и при собственномъ хозяйствѣ. Для оцѣнокъ имѣній, необходимо знать, какъ приемы опредѣленія чистаго дохода въ обоихъ, только-что упомянутыхъ, случаяхъ, такъ и переходъ отъ этого опредѣленія доходности имѣній къ цѣнности ихъ въ тѣхъ же случаяхъ. Если въ имѣніи ведется хозяйство за счетъ владѣльца, то, произведя оцѣнку этого имѣнія по чистому доходу, получаемому при названномъ способѣ хозяйства, въ очень многихъ случаяхъ полезно, кромѣ того, произвести контрольное опредѣленіе чистаго дохода по мѣстнымъ наемнымъ цѣнамъ на земли и сдѣлать выводъ оцѣнки того же имѣнія на основаніи опредѣленной при этомъ доходности. Къ оцѣнкѣ по доходности земли при сдачѣ ея въ наемъ, не смотря на то, что она можетъ въ данное время находиться подъ хозяйствомъ за счетъ владѣльца, осо-

бенно необходимо прибѣгать въ томъ случаѣ, когда, какъ это большею частью у насъ имѣетъ мѣсто, данныя только что названнаго хозяйства: о среднихъ урожаяхъ въ оцѣниваемомъ имѣніи и цѣнахъ на хлѣбъ, о стоимости работъ и т. п., за недостаткомъ надежныхъ счетоводственныхъ книгъ въ томъ же имѣніи, не могутъ внушать особаго довѣрія. Въ нѣкоторыхъ — правда, очень рѣдкихъ — случаяхъ полезно поступать обратно: при извлеченіи дохода отлачею земли въ наемъ и оцѣнкѣ ея по этому доходу, иногда бываетъ не лишне проектировать доходность въ предположеніи хозяйства въ оцѣниваемомъ имѣніи за счетъ владѣльца; къ исчисленію этой послѣдней доходности является именно надобность прибѣгать въ томъ случаѣ, когда возникаютъ основательныя сомнѣнія въ правильности принятой для оцѣнки имѣнія наемной платы, т.-е. сомнѣнія въ соотвѣтствіи ея величины мѣстнымъ почвеннымъ и экономическимъ условіямъ. Настоящая глава посвящена изложенію оцѣночныхъ приѣмовъ по исчисленію доходности только при сдачѣ земли въ наемъ.

Виды земельно-наемной платы и ихъ различное значеніе при оцѣнкахъ.

Въ свою очередь, сдача земли въ наемъ можетъ быть въ разныхъ случаяхъ не одинакова: ее можно сдавать на сравнительно короткій промежутокъ времени, напр., только на одинъ посѣвъ (сдача земли въ такъ называемый краткосрочный наемъ) или же земля снимается арендаторомъ, за извѣстную плату, на нѣсколько лѣтъ подрядъ. Какъ показываетъ опытъ, во второмъ случаѣ, т.-е. при

долгосрочной арендѣ, ежегодный доходъ земли, получаемый ея владѣльцемъ, бываетъ значительно ниже той платы, которая слѣдуетъ ему къ полученію при раздачѣ земли въ наемъ только на одинъ посѣвъ—озимый или яровой. Было бы, впрочемъ, ошибочно заключать отсюда, что краткосрочную сдачу земли, какъ болѣе доходную, слѣдуетъ предпочитать другимъ способамъ извлеченія дохода отъ земли. Дѣло въ томъ, что сдача земли только на одинъ посѣвъ болѣею частью совершается множеству мелкихъ сѣмщиковъ—сосѣднимъ крестьянамъ и, вдобавокъ, мелкими же частями, наприм., подесятинно, причемъ съ нѣкоторыхъ сѣмщиковъ, за нѣкоторыя земли, въ конечномъ результатѣ, наемная плата остается иногда неполученною цѣликомъ или отчасти. Трудность дѣйствительнаго полученія наемной платы за землю, при упомянутой дробной раздачѣ ея, граничитъ даже съ невозможностью взыскать что-нибудь со сѣмщиковъ въ томъ случаѣ, когда они были застигнуты на нанимаемой ими землѣ неурожаями (очень нерѣдкими, какъ извѣстно, преимущественно въ южныхъ губерніяхъ). Но и при урожаѣ и даже при письменномъ обязательствѣ со стороны сѣмщиковъ уплачивать наемную за землю плату «до скопа», т.-е. до уборки и свозки сѣмщиками уродившагося на наемной землѣ хлѣба, фактическое полученіе за нее наемной платы рѣдко обходится безъ болѣшихъ или меньшихъ потерь для собственника земли. Само собою разумѣется, что и при сдачѣ земли въ долгосрочный наемъ, при неисправности арендатора, за нимъ могутъ иногда пропасть недоимки по арендѣ, но, какъ показываетъ дѣйствительность, доходъ, получаемый отъ долго-

срочной аренды, бываетъ значительно обезпеченнѣе, хотя бы только уже по одному тому, что величина его всегда устанавливается ниже краткосрочно-наемной платы за ту же землю. Вотъ почему не будетъ ошибки разсматривать краткосрочно-наемную плату за землю, какъ величину сложную, состоящую, главнѣйше, изъ собственно земельного дохода, равнаго приблизительно доходу при долгосрочной арендѣ, плюсъ страховая премія, получаемая собственникомъ за очень значительный рискъ, съ которымъ сопряжено успѣшное извлеченіе дохода въ случаѣ раздачи земли въ краткосрочный наемъ. При извлеченіи дохода раздачею земли на одинъ посѣвъ, слѣдовало бы, по справедливости, въ случаѣ производства земельныхъ оцѣнокъ по этому доходу, вычитать, между прочимъ, также изъ краткосрочной за землю платы упомянутую выше страховую премію и полученный уже послѣ того чистый доходъ — подвергать капитализаціи, для вывода земельной стоимости. Но отъ теоретическаго представленія объ этой страховой преміи до точнаго исчисленія ея величины въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ довольно далеко: послѣднее на практикѣ, вслѣдствіе значительныхъ трудностей, почти невыполнимо. На этомъ основаніи, не прибѣгая къ вычету изъ краткосрочно-наемной за землю платы какой-либо страховой преміи, будетъ удобнѣе возвышать непосредственно процентъ капитализаціи доходности земли, когда въ основаніе оцѣнки ея бываетъ положенъ доходъ отъ раздачи въ наемъ на одинъ посѣвъ. Въ надлежащую мѣру произведеннымъ возвышеніемъ процента капитализаціи чистаго дохода, при краткосрочномъ наймѣ, можно достигнуть правильныхъ оцѣночныхъ ре-

зультатовъ, наприм., почти одинаковой оцѣнки смежныхъ однородныхъ, по качеству, участковъ земли, изъ которыхъ одинъ приноситъ умѣренный доходъ отъ долгосрочной аренды, а другой позволяетъ проектировать значительный (хотя, какъ уже объяснено, въ большинствѣ случаевъ только номинальный по величинѣ) чистый доходъ отъ раздачи земли въ наемъ на одинъ посѣвъ.

Само-собою разумѣется, что возвышать при оцѣнкахъ процентъ капитализаціи дохода, извлекаемаго путемъ раздачи земли въ краткосрочный наемъ, надлежитъ тѣмъ въ большей мѣрѣ, чѣмъ необеспеченнѣе является каждый разъ земельный доходъ при этомъ. Наоборотъ: всѣ обстоятельства, которыя ведутъ къ болѣе вѣрному полученію отъ съемщиковъ слѣдуемой съ нихъ за землю платы, вызываютъ необходимость быть при возвышеніи процента капитализаціи возможно умѣреннѣе. Къ числу этихъ обстоятельствъ принадлежатъ, главнымъ образомъ, слѣдующія:

1) Установленный въ данной мѣстности обычай полученія со съемщиковъ значительной доли краткосрочно-наемной за землю платы впередъ (въ видѣ-ли денежнаго задатка или инымъ путемъ) много ранѣе того времени, когда съемщики приступаютъ къ уборкѣ урожая на нанимаемой землѣ. Въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ, наприм., при краткосрочномъ наймѣ, имѣетъ мѣсто слѣдующее: когда земля снимается подъ озимь, то половина наемной платы вносится владѣльцу при заключеніи найма — передъ посѣвомъ, а остальная половина условливается ко внесенію почти за полгода до уборки урожая (нѣкоторыя мѣстности Моршанскаго уѣзда).

2) При несостоятельности съемщиковъ къ уплатѣ слѣдующей съ нихъ краткосрочной наемной платы за землю, возможность удобнаго для хозяйства полученія этой платы путемъ различнаго рода необходимыхъ, своевременныхъ и хорошо производимыхъ работъ съемщиковъ въ пользу раздавшаго имъ землю въ краткосрочный наемъ владѣльца. Подобный способъ полученія наемной платы за землю работами бываетъ особенно удобенъ въ тѣхъ имѣніяхъ, гдѣ только часть земли отдается въ наемъ (въ размѣрѣ, не превышающемъ потребность въ ней окрестнаго населенія); другая же часть земли въ этомъ имѣніи находится при этомъ подъ собственнымъ хозяйствомъ и служитъ, между прочимъ, средствомъ выбирать съ неисправныхъ съемщиковъ (именно путемъ производимыхъ ими разныхъ работъ) недополученную съ нихъ денежную земельную плату.

Процентъ капитализаціи дохода отъ краткосрочной наемной платы долженъ быть повышаемъ при обратныхъ условіяхъ, именно: а) когда въ оцѣниваемомъ имѣніи съемщикамъ земли въ краткосрочный наемъ, при неисправности ихъ, нельзя предложить, по сходной для владѣльца имѣнія цѣнѣ, достаточнаго количества необходимыхъ въ томъ же имѣніи работъ, съ цѣлью полученія, помощью послѣднихъ, недоимокъ наемной платы за землю; б) когда полученіе только-что названныхъ недоимокъ съ неисправныхъ съемщиковъ, помощью разныхъ работъ въ пользу владѣльца оцѣниваемаго имѣнія, сопряжено, какъ это можно иногда заранѣе предвидѣть (наприм., въ случаѣ значительной удаленности жительства съемщиковъ отъ мѣста ихъ будущихъ заработковъ), съ несвоевремен-

нымъ производствомъ самихъ работъ, съ неизбѣжною почти необходимостью обращаться, въ горячую рабочую пору, къ содѣйствию властей, для понужденія съемщиковъ являться на работы, и т. п.

Расходы, вычитаемые изъ наемной платы, для вывода
чистаго дохода.

Съ цѣлью производства оцѣнки земли, плата за нее, какъ при долгосрочной арендѣ, такъ и при краткосрочной раздачѣ земли на одинъ посѣвъ, не можетъ подвергаться капитализаціи непосредственно: эта плата еще не выражаетъ собою, въ большинствѣ случаевъ, чистаго дохода съ земли. Для исчисленія послѣдняго, по наемной за землю платѣ, представляется, во-первыхъ, необходимымъ вычесть изъ нея всякаго рода *повинности* съ имѣнія, величина которыхъ можетъ доходить иногда до 50 коп. и болѣе на каждую десятину. Только въ очень рѣдкихъ случаяхъ арендаторъ, при долгосрочномъ наймѣ земли, принимаетъ на себя, сверхъ аренды, уплату слѣдующихъ съ имѣнія повинностей; при сдачѣ же земли на одинъ посѣвъ такая уплата повинностей со стороны съемщиковъ никогда не имѣетъ мѣста. Во-вторыхъ, для опредѣленія чистаго дохода имѣнія по наемной за него платѣ, изъ послѣдней надлежитъ вычитать также расходы на *управленіе* имѣніемъ. Правда, что при долгосрочной арендѣ расходы эти очень незначительны, ибо все управленіе ограничивается только полученіемъ аренды, высылкою ея владѣльцу и сравнительно ничтожнымъ надзоромъ за имѣніемъ, въ видахъ предохраненія его отъ

обезцѣненія. Эти расходы, въ виду фактическаго отсутствія ихъ въ очень многихъ (если не въ большинствѣ) случаяхъ, можно было бы даже, при мало-мальски умѣренной долгосрочной арендной платѣ, совсѣмъ не принимать въ соображеніе; но, при извлеченіи дохода путемъ раздачи земли въ краткосрочный наемъ, нельзя забывать о расходахъ на вознагражденіе лицъ администраціи, какъ для успѣшной и своевременной сдачи земли подъ озимый и яровой посѣвы, такъ и для взысканія — сопряженнаго часто съ большими трудностями — наемной за землю платы съ отдѣльныхъ съемщиковъ. Во многихъ случаяхъ, расходы на управленіе имѣніемъ, при опредѣленіи чистаго дохода его, для оцѣнки по краткосрочно-наемной платѣ, могутъ быть проектированы (если имѣніе не представляетъ для этого готовой цифры дѣйствительнаго расхода) около 50 коп. приблизительно на удобную десятину; при имѣніяхъ же довольно большихъ, по пространству, эти расходы могутъ быть, конечно, значительно меньше.

Кромѣ расходовъ на повинности и управленіе, при сдачѣ имѣнія съ постройками въ наемъ, могутъ еще существовать расходы на *ремонтъ и страхованіе этихъ построекъ*. Спрашивается, надлежитъ ли названные расходы также вычитать изъ наемной за землю платы, при опредѣленіи чистаго дохода имѣнія, въ виду оцѣнки его? Вопросъ этотъ долженъ быть разрѣшаемъ безусловно отрицательно при оцѣнкѣ имѣнія по чистому доходу, выведенному изъ краткосрочно-наемной за землю платы. Дѣло въ томъ, что послѣдняя выражаетъ вознагражденіе только за одну взятую въ наемъ землю — безъ всякихъ

построекъ. Онѣ могутъ быть при этомъ или не быть — безразлично, но съемщикъ земли на одинъ посѣвъ, во всякомъ случаѣ, почти никогда ими не пользуется, а потому краткосрочно-наемная плата не представляетъ собою общаго дохода отъ земли плюсъ постройки, а есть только одинъ земельный доходъ. Вслѣдствіе этого, было бы несправедливо умалять послѣдній, при оцѣнкахъ, вычитая изъ него расходы на ремонтъ и страхованіе построекъ въ томъ случаѣ, когда онѣ имѣются на землѣ, сдаваемой въ краткосрочный наемъ; несправедливо же прибѣгать къ этимъ вычетамъ потому, что упомянутые расходы, согласно объясненному выше, совершенно не участвуютъ въ производствѣ валоваго земельного дохода при краткосрочномъ наймѣ: расходы эти не вліяютъ ни на увеличеніе только что названнаго земельного дохода, ни на уменьшеніе его, какъ въ томъ случаѣ, когда они дѣйствительно производятся въ имѣніи, такъ и тогда, когда они, за отсутствіемъ построекъ, фактически не существуютъ. Если бы поступать обратно выраженному выше, т.-е. расходы на ремонтъ построекъ и страховку ихъ вычитать изъ краткосрочной наемной за землю платы, какъ это рекомендуется иногда дѣлать при оцѣнкахъ, то въ результатѣ можетъ получиться явная несообразность: при такомъ оцѣночномъ приѣмѣ, оцѣнка одной земли, когда существуютъ на ней сельско-хозяйственныя постройки, получится ниже оцѣнки другой земли, не только однокачественной съ первой, но находящейся съ ней и въ прочихъ одинаковыхъ условіяхъ, кромѣ только отсутствія построекъ на второй землѣ. Между тѣмъ, должно быть ясно, что нахожденіе какихъ бы то ни было построекъ

на оцѣнваемой землѣ есть, во всякомъ случаѣ, обстоятельство увеличивающее, а не уменьшающее ея цѣнность. Въ самомъ дѣлѣ, всякія постройки, имѣющіяся въ хозяйствѣ, представляютъ изъ себя извѣстный, болѣе или менѣе значительный, капиталъ, который, даже совсѣмъ не принимая во вниманіе его цѣнности, однимъ только своимъ присутствіемъ на оцѣнваемой землѣ, создавая большія удобства для разнообразныхъ и наиболѣе выгодныхъ способовъ веденія хозяйства на ней, неминуемо влечетъ этимъ самымъ возвышеніе стоимости той же земли. Надлежитъ поступать иначе съ расходами на ремонтъ и страхованіе построекъ въ томъ случаѣ, когда за основаніе, для исчисленія чистаго дохода оцѣнываемаго имѣнія, принимается мѣстная долгосрочно-арендная плата не только за одну землю, но и за постройки, состоящія при ней. Всѣ подробности оцѣночныхъ приѣмовъ въ этомъ случаѣ будутъ, впрочемъ, изложены въ настоящей главѣ нѣсколько ниже, но при этомъ теперь же нельзя не замѣтить, что долгосрочно-арендная плата за землю + необходимыя постройки, вслѣдствіе количественнаго и качественного разнообразія послѣднихъ въ разныхъ имѣніяхъ, бываетъ очень рѣдко вполне ясно выражена въ данной мѣстности, а потому и пользоваться такою арендною платою, для оцѣнокъ другихъ имѣній, когда въ нихъ ведется собственное или какое либо иное хозяйство, представляется возможнымъ тоже только въ очень рѣдкихъ случаяхъ. На этомъ основаніи, гораздо чаще приходится имѣть дѣло, при оцѣнкахъ, съ долгосрочно-арендною платою только за одну землю — безъ какихъ бы то ни было построекъ на ней. Если эта послѣдняя аренд-

ная плата полагается въ основаніе оцѣнки имѣнія съ постройками и съ хозяйствомъ за счетъ владѣльца или иною какою нибудь формою хозяйства, то, подобно тому, какъ это имѣетъ мѣсто и при краткосрочномъ наймѣ, расходъ на ремонтъ и страхованіе построекъ въ имѣніи не слѣдуетъ, по тѣмъ же соображеніямъ, которыя изложены выше, вычитать изъ валовой долгосрочно-арендной платы, для исчисленія чистаго дохода. Такимъ образомъ, въ большинствѣ случаевъ, поставленный выше вопросъ объ исключеніи издержекъ по ремонту и страхованію построекъ изъ наемной платы за землю при оцѣнкѣ ея по этой платѣ, надлежитъ рѣшать отрицательно, какъ при долгосрочной арендѣ, такъ и еще болѣе при краткосрочномъ наймѣ.

Совершенно такимъ же образомъ, какъ съ расходами на ремонтъ и страхованіе построекъ и по тѣмъ же самымъ соображеніямъ, слѣдуетъ поступать и съ могущими быть въ имѣніи *расходами на погашеніе строеній*, т.-е. эти расходы не должны подлежать вычитанію изъ земельной наемной платы, при выводѣ чистаго дохода имѣнія. Болѣе подробно, впрочемъ, о расходахъ на погашеніе и о томъ, когда именно ихъ надлежитъ брать во вниманіе, для исчисленія чистаго дохода, будетъ сказано ниже.

Наконецъ, изъ числа расходовъ, которые возбуждаютъ сомнѣнія въ томъ, слѣдуетъ ли ихъ принимать въ соображеніе при опредѣленіи чистаго дохода, для оцѣнки имѣній, на основаніи мѣстныхъ наемныхъ цѣнъ на землю, нельзя пройти молчаніемъ *расходы на удобреніе*.

Прежде разрѣшенія этого вопроса, надлежитъ взять во вниманіе, что само удобреніе для полей или является

безусловною необходимостью при веденіи хозяйства, безъ удовлетворенія которой нѣтъ возможности достигнуть выгодной высоты урожая, дающей въ результатѣ наивысшій чистый доходъ, или же послѣднюю оказывается возможнымъ получать при отсутствіи удобренія земли въ имѣніи. Первый случай, т.-е. тотъ, при которомъ безусловно необходимо прибѣгать къ удобренію, имѣетъ мѣсто въ районахъ съ болѣе или менѣе густымъ населеніемъ и съ замѣтно начавшею уже истощаться почвою, побуждающею, вслѣдствіе этого истощенія, переходить къ болѣе интенсивнымъ системамъ хозяйства, напр. къ трехполью съ удобреніемъ, плодосмѣнной системѣ и т. п. Второй же случай, при которомъ въ хозяйствахъ обходятся почти совсѣмъ безъ удобренія полей, возможенъ только тогда, когда почва не особенно еще давно находится подъ культурою, а потому эта почва и не истощена въ такой мѣрѣ, чтобы нельзя было преимущественно одною обработкою достигнуть выгодной высоты урожая; этотъ именно случай распространенъ въ мѣстностяхъ съ сравнительно рѣдкимъ населеніемъ и съ экстензивнымъ хозяйствомъ, напр., при трехпольной системѣ, въ началѣ существованія ея въ данномъ районѣ, и въ степяхъ—при залежной, или переложной системѣ. Понятно, что въ тѣхъ мѣстностяхъ, въ которыхъ удобреніе скорѣе только желательно, въ видахъ предохраненія почвы отъ истощенія, чѣмъ вызывается крайнею необходимостью, можно совершенно забыть о расходахъ на удобреніе, при исчисленіи чистаго дохода оцѣниваемыхъ имѣній. Такимъ образомъ, рѣчь о расходахъ на удобреніе можетъ быть при оцѣнкѣ только тѣхъ имѣній, въ которыхъ непримѣненіе удобренія гро-

зигъ, въ недалекомъ будущемъ, ничтожными урожаями, слѣдовательно — болѣе или менѣе скорымъ и вѣрнымъ разрушеніемъ всей хозяйственной организаціи. Въ такихъ условіяхъ относительно удобренія находится въ настоящее время, между прочимъ, вся средняя нечерноземная Европейская Россія и очень многія области черноземной полосы; не смотря на прославленное плодородіе русскаго чернозема, онъ, отчасти подъ вліяніемъ имѣвшаго нерѣдко мѣсто безпорядочнаго или хищническаго хозяйства, но главнѣйше вслѣдствіе естественнаго въ сельскомъ хозяйствѣ хода вещей, приводящаго съ теченіемъ времени все къ большому и большому почвенному истощенію, становится теперь не только благодаренъ удобренію, но безусловно требуетъ его въ большинствѣ мѣстностей. При оцѣнкѣ подобныхъ, нуждающихся въ удобреніи, почвъ, если въ основаніе ея положена наемная плата при краткосрочной или долгосрочной арендѣ, слѣдовало бы также, для исчисленія чистаго дохода, прибѣгать къ вычету изъ наемной платы расходовъ на удобреніе этихъ почвъ въ томъ размѣрѣ, при которомъ наемную плату за нихъ можно предохранить отъ пониженія впослѣдствіи; такое пониженіе, сколько можно предвидѣть, непременно окажется современемъ, при отсутствіи удобренія упомянутыхъ почвъ. Нельзя при этомъ не замѣтить также, что краткосрочно-наемная плата за землю устанавливается обыкновенно очень высоко, между прочимъ, и потому, что земельные сѣмщики, выплачивая ее, почти никогда не обязываются нести расходы по удобренію нанимаемой земли. Тоже самое иногда бываетъ и при долгосрочно-наемной за землю платѣ.

Хотя, такимъ образомъ, на основаніи вышеобъясненнаго, не было бы несправедливостью вычитать расходъ на удобреніе, для исчисленія чистаго дохода, изъ наемной за землю платы: при краткосрочномъ наймѣ всегда, а при долгосрочномъ — иногда *), тѣмъ не менѣе къ этому вычитанію расходовъ на удобреніе въ оцѣночной практикѣ почти никогда не прибѣгаютъ. Причина такого игнорированія расходовъ на удобреніе, при оцѣнкахъ по наемной платѣ, кроется въ томъ, что величина этихъ расходовъ съ трудомъ поддается проектированію; именно: ихъ слѣдовало бы при этомъ проектировать каждый разъ ни болѣе и ни менѣе, какъ въ размѣрѣ, при которомъ можетъ явиться полная увѣренность въ непониженіи, принятой для оцѣнки, наемной платы, вслѣдствіе отсутствія удобренія. Весьма понятно, что предвидѣть заранѣе въ каждомъ частномъ случаѣ этотъ размѣръ, конечно, очень не легко. Но, чтобы оцѣнка имѣній, за всѣмъ тѣмъ, отъ невычитанія изъ наемной платы расходовъ на удобреніе не выходила преувеличенною, слѣдуетъ прибѣгать къ бѣльшему или меньшему повышенію процента капитализаціи чистаго дохода въ томъ случаѣ, когда этотъ доходъ выведенъ на основаніи наемныхъ цѣнъ на землю, установившихся при отсутствіи обязательства для арендаторовъ удобрять снимаемая земля, не смотря на необходимость, по мѣстнымъ условіямъ, въ такомъ удобреніи.

*) Именно тогда, когда извѣстная, принимаемая за основаніе, для оцѣнки имѣнія, высота долгосрочно-арендной платы въ данной мѣстности установилась при отсутствіи обязательства, для арендаторовъ, удобрять арендуемую землю, не смотря на необходимость въ такомъ удобреніи.

Процентъ капитализаціи.

Принимая все вышеизложенное во вниманіе, чистый доходъ имѣнія, при оцѣнкѣ по краткосрочной или долгосрочной аренднымъ цѣнамъ, выводится помощью вычитанія изъ валовой наемной платы расходовъ на повинности и управленіе. Для оцѣнки земли, остается только капитализировать полученный при этомъ чистый доходъ изъ того или другаго процента. Выборъ процента капитализаціи обусловливается вообще, какъ большею или меньшею обеспеченностью той величины земельно-наемной платы, которая положена въ основаніе оцѣнки имѣнія, такъ равно и обстоятельствами, возвышающими или уменьшающими цѣну имѣнія, какъ объ этомъ было уже подробно приведено выше (въ главѣ объ «оцѣнкѣ вообще»). Что касается обеспеченности земельного дохода отъ найма, то она, какъ объ этомъ было уже разъяснено, зависитъ не только отъ того, съ какою именно наемною платою приходится имѣть дѣло — краткосрочною или долгосрочною, но иногда также и отъ самаго лица, берущаго землю въ наемъ. Въ этомъ отношеніи, по крайней мѣрѣ при долгосрочномъ наймѣ, нельзя не различать въ практикѣ: съ одной стороны, крестьянскихъ обществъ, договаривающихся иногда платить, благодаря своему малоземелью, сравнительно высокія долгосрочно-наемныя цѣны за землю, но въ дѣйствительности выплачивающихъ аренду съ недоимками, часто совершенно безнадежными, и, съ другой стороны, отдѣльныхъ, единоличныхъ, арендаторовъ, берущихъ землю въ долгосрочную аренду и характери-

зующихся, въ очень многихъ случаяхъ, какъ указываетъ опытъ, болѣе или менѣе противоположными качествами *). Понятно, что чистый доходъ отъ долгосрочно-наемной платы въ первомъ случаѣ, т.-е. при крестьянскихъ обществахъ, надлежитъ болѣею частью капитализировать изъ болѣе высокаго процента, чѣмъ въ томъ случаѣ, когда въ основаніе оцѣнки имѣнія полагается цѣна земли, установившаяся при долгосрочной арендѣ единоличными арендаторами. Въ частности, не упуская изъ вида всего сказаннаго выше о процентѣ капитализаціи, можно установить приблизительно слѣдующее: при оцѣнкѣ по долгосрочно-аренднымъ цѣнамъ, процентъ капитализаціи въ большинствѣ случаевъ можетъ колебаться около 4—5%⁰, а при оцѣнкѣ по краткосрочнымъ наемнымъ цѣнамъ — около 5—7%⁰ или, въ среднемъ, около 6%⁰.

Прибавленіе построекъ къ стоимости земли.

Къ полученной, при капитализаціи чистаго дохода, стоимости земли надлежитъ, для исчисленія стоимости всего имѣнія, прибавить цѣнность построекъ. Если послѣднія не новы, то изъ первоначальной стоимости ихъ слѣдуетъ, предварительно включенія въ оцѣнку имѣнія, вычесть извѣстную сумму на погашеніе за отслуженное

*) Болѣе высокая, при долгосрочной арендѣ, земельная плата, устанавливаемая при наймѣ земли крестьянскими обществами, сравнительно съ той же платою при единоличныхъ арендаторахъ, — явленіе довольно распространенное. См., напр., Сборникъ статистическихъ свѣдѣній по Тамбовской губерніи, т. I, Тамбовъ 1880. Отдѣлъ IV, стр. 21, гдѣ можно видѣть величину разницы наемной, въ обоихъ случаяхъ платы, для нѣкоторыхъ мѣстностей.

время. Такой приемъ вполне оправдывается тѣмъ, что постройки, какъ и всѣ другіе виды капиталовъ, обращающихся въ хозяйствѣ, постепенно ветшаютъ, отъ времени и отъ употребленія, и при этомъ уменьшаются въ своей цѣнности. Уменьшеніе цѣнности построекъ отъ времени происходитъ въ большей или меньшей мѣрѣ, какъ въ зависимости отъ матеріала, изъ котораго онѣ возведены (напр., каменные ли онѣ или деревянные), такъ и отъ ихъ назначенія, напр., для жилья людей, а также для сохраненія хлѣба, или—для помѣщенія скота (въ послѣднемъ случаѣ строенія разрушаются сравнительно скорѣе). Впрочемъ, дать какія нибудь общія руководящія правила для оцѣнки прослужившихъ уже нѣсколько лѣтъ строеній довольно трудно. Оцѣнка ихъ, во всякомъ случаѣ, кромѣ стоимости матеріала и труда, затраченныхъ на ихъ сооруженіе, зависитъ также отъ того, въ какой мѣрѣ, въ каждомъ частномъ случаѣ, эти постройки *дѣйствительно* сохранились отъ разрушенія и не утратили способности отвѣчать своему назначенію, независимо отъ времени ихъ существованія. Въ этомъ отношеніи играютъ большую роль имѣвшіе, до оцѣнки строеній, мѣсто: уходъ за ними и своевременный ремонтъ, при отсутствіи которыхъ, даже сравнительно новыя строенія, могутъ имѣть довольно скоро ничтожную цѣнность.

Прибавлять стоимость строеній къ исчисленной, по наемной платѣ, цѣнности земли, надлежитъ только въ томъ случаѣ, когда, для исчисленія чистаго дохода ея, при оцѣнкѣ имѣнія, принята величина наемной платы, установившаяся въ данной мѣстности только за одну землю—безъ построекъ, какъ это бываетъ, напр., при

краткосрочно-наемной платѣ почти всегда, а при долгосрочно-арендной платѣ очень часто. Но въ томъ случаѣ, когда въ основаніе оцѣнки положена мѣстная долгосрочно-наемная плата за землю + постройки, капитализаціе чистаго дохода при этомъ достигается полученіе общей стоимости земли — вмѣстѣ съ постройками. Это будетъ вполне понятно, если припомнить, что наемная плата за землю съ постройками должна быть непременно выше наемной платы за такую же землю, но безъ построекъ. Если, принимая только что сказанное во вниманіе, подвергнуть капитализаціи добавочное изъ состава общей наемной платы вознагражденіе, получаемое землевладѣльцемъ отъ арендатора только за однѣ постройки, состоящія въ имѣніи, то, какъ это понятно само собою, при такой капитализаціи должна получиться стоимость самихъ построекъ въ немъ. Послѣ сказаннаго будетъ ясно, что прибавлять для общей оцѣнки имѣнія, какъ это иногда неправильно дѣлается, стоимость строеній въ немъ къ суммѣ, получаемой при капитализаціи чистаго дохода отъ наемной платы за землю + постройки, все равно, что ихъ считать два раза въ одномъ и томъ же счетѣ.

Всѣ изложенныя выше разсужденія о томъ, когда слѣдуетъ прибавлять строенія къ оцѣночной стоимости земли, и когда это не слѣдуетъ дѣлать, какъ и вообще всѣ правила объ оцѣнкѣ по наемной платѣ, конечно, справедливы только при предположеніи, что мѣстная наемная за землю плата, полагаемая въ основаніе оцѣнки имѣнія, установлена совершенно правильно, т.-е. не въ большемъ и не въ меньшемъ размѣрѣ, чѣмъ это соотвѣтствуетъ мѣстнымъ же: почвеннымъ и экономическимъ условіямъ. Если

возникаютъ основательныя сомнѣнія въ этомъ соотвѣтствіи, то пользоваться, для цѣли оцѣнки имѣнія, преувеличенною или преуменьшенною при этомъ наемною платою не представляется, во всякомъ случаѣ, возможнымъ, и имѣніе слѣдуетъ оцѣнивать иначе, исходя, напр., изъ доходности, которую можно проектировать въ имѣніи, при хозяйствѣ за счетъ владѣльца.

Производя оцѣнку имѣнія по мѣстной долгосрочно-наемной платѣ за землю + постройки (за вычетомъ необходимыхъ расходовъ) и не прибавляя при этомъ особо, на основаніи вышеизложеннаго, цѣнности построекъ имѣнія къ суммѣ, полученной по капитализаціи, можетъ случиться, что выведенная оцѣнка будетъ представляться нѣсколько низкою въ томъ случаѣ, когда въ имѣніи состоитъ очень много цѣнныхъ и роскошныхъ построекъ. Такъ напр., зная хорошо, что цѣнность земли безъ построекъ въ данномъ имѣніи, судя по мѣстнымъ продажнымъ цѣнамъ на землю, равняется около 100,000 руб., а стоимость построекъ въ имѣніи не можетъ быть исчислена менѣе 50,000 руб., такъ что все имѣніе стоитъ 150,000 руб., можетъ все же случиться, что, на основаніи правильно установленной и существующей въ этомъ имѣніи арендной платы за землю + постройки, общую стоимость имѣнія съ постройками нельзя вывести выше, предположимъ, 115,000 руб., т.-е. какъ бы съ преуменьшеніемъ въ 35,000 руб. Но если при сдачѣ этого имѣнія въ долгосрочную аренду, наемная за него плата, послужившая исходною точкою для оцѣнки была установлена правильно—въ соотвѣтствіи съ производительностью имѣнія и съ мѣстными экономическими условіями, то сельско-

хозяйственную цѣнность того же имѣнія; для продажи или при залогѣ, за всѣмъ тѣмъ, необходимо считать не въ 150,000 руб., а только въ 115,000 руб. Сельскохозяйственную оцѣнку только въ послѣднемъ, т.-е. уменьшенномъ размѣрѣ надлежитъ считать правильною въ приведенномъ примѣрѣ потому, что недостающіе при ней 35 000 руб., заключающіеся въ излишнихъ постройкахъ, можетъ заплатить за имѣніе, при продажѣ его, далеко не всякій обыкновенный покупатель, имѣющій въ виду, при покупкѣ имѣнія, достигнуть, прежде всего, прибыльнаго помѣщенія своего капитала; упомянутые же 35,000 руб. заплатить за имѣніе только какой нибудь исключительный и, во всякомъ случаѣ, очень богатый покупатель, для котораго рентабельность капитала, затрачиваемаго на пріобрѣтеніе имѣнія, отступаетъ на второй планъ, а вмѣсто нея преслѣдуются, при покупкѣ, преимущественно какія нибудь другія цѣли (напр. живописное мѣстоположеніе и проч.).

Излишнія постройки, т.-е. въ размѣрѣ большемъ, чѣмъ онѣ требуются собственно для веденія сельскаго хозяйства, могутъ, конечно, находиться и въ тѣхъ имѣніяхъ, которыя оцѣниваются не по арендной платѣ за землю + постройки, а по наемной платѣ только за одну землю—при краткосрочномъ или долгосрочномъ наймахъ. Какъ объяснено было выше, къ суммѣ, полученной при капитализаціи такой арендной платы, прибавляются, для исчисленія общей стоимости имѣнія, находящіяся въ немъ постройки. Но если ихъ имѣется излишнее число, то, само собою разумѣется, что въ этомъ случаѣ прибавлять ихъ къ стоимости земли, съ цѣлью исчисленія общей съ

ними цѣнности имѣнія, слѣдуетъ только на такую сумму, при которой можно предположить, что построекъ въ оцѣниваемомъ хозяйствѣ будетъ находиться въ количествѣ, отнюдь не превышающемъ потребность—собственно только для удовлетворенія однѣхъ хозяйственныхъ нуждъ имѣнія. Съ этой точки зрѣнія, нельзя не оправдать, въ большинствѣ случаевъ, тѣхъ оцѣночныхъ инструкцій земельныхъ банковъ, которыя, для достиженія не превеличенныхъ оцѣнокъ имѣній, требуютъ, чтобы стоимость построекъ, прибавляемая къ земельной оцѣночной суммѣ, никогда не превышала извѣстной ея части (напр. $\frac{1}{5}$). Принимая вышеизложенное во вниманіе, можно установить за правило, что ни при какихъ методахъ сельскохозяйственной оцѣнки не подлежатъ включенію въ нее постройки, удовлетворяющія скорѣе какимъ нибудь личнымъ, хотя, можетъ быть, и заслуживающимъ всякаго уваженія, вкусамъ владѣльца имѣнія, чѣмъ потребностямъ хозяйства; слѣдовательно, внѣ оцѣнки, по крайней мѣрѣ сельскохозяйственной, должны всегда быть: какіе либо роскошные дома (а не просто дома только такой величины и обстановки, при которыхъ лица, руководящія хозяйствомъ въ имѣніи, не будутъ терпѣть неудобствъ), фонтаны, гроты, псарни и т. п., а равно теплицы, оранжереи, конные заводы и проч., если существованіе этихъ промышленныхъ заведеній въ имѣніи не только не оправдывается мѣстными экономическими условіями, а прямо убыточно для хозяйства. Уменьшенной, наконецъ, оцѣнкѣ подлежатъ всякія строенія, которыя хотя и безусловно необходимы, но которыя возведены въ размѣрѣ бѣльшемъ, чѣмъ это требуется собственно для веденія хозяйства,

напр., если конюшня, стоящая 10,000 руб., сооружена въ имѣніи для вдвое большаго числа лошадей, чѣмъ ихъ необходимо въ оцѣнваемомъ хозяйствѣ, при правильныхъ способахъ его веденія, то въ общую оцѣнку имѣнія можно включить такую конюшню только въ суммѣ около 5,000 руб. и т. п.

Добавочные расходы, принимаемые во вниманіе при оцѣнкѣ по наемной платѣ за землю + постройки.

Къ приведенному уже выше объ оцѣнкѣ по наемной платѣ за землю + постройки необходимо добавить слѣдующее. Вычисленіе чистаго дохода по этой наемной платѣ отличается отъ вывода его по одной только земельной наемной платѣ тѣмъ, что нѣкоторые расходы, которые, при оцѣнкахъ по послѣдней, совсѣмъ не принимаются во вниманіе, должны быть непременно введены въ исчисленіе доходности отъ имѣнія, при таксаціи его по наемной платѣ за землю + постройки. Именно, для исчисленія чистаго дохода въ этомъ случаѣ, надлежитъ вычитать изъ валовой наемной платы не только расходы на повинности и управленіе, но также и *расходы на погашеніе* тѣхъ строеній, которыя были приняты во вниманіе при установленіи общей за имѣніе съ постройками наемной платы. Въ самомъ дѣлѣ, постройки въ имѣніи не являются въ немъ откуда нибудь извнѣ, а должны воздвигаться на счетъ ежегодныхъ доходовъ, получаемыхъ съ имѣнія. Вслѣдствіе этого, а также и потому, что постройки въ имѣніи постоянно ветшаютъ до полнаго уничтоженія, съ теченіемъ времени, слѣдовало бы даже,

при правильномъ ходѣ сельско-хозяйственнаго дѣла, отвладывать ежегодно изъ доходовъ имѣнія извѣстную сумму на составленіе особаго погасительнаго фонда строеній: по мѣрѣ того, какъ эти послѣднія приходятъ съ теченіемъ времени въ негодность, названный фондъ всегда бы служилъ источникомъ необходимыхъ денежныхъ средствъ для надлежащаго и своевременнаго сооруженія новыхъ строеній въ имѣніи—взамѣнъ убылыхъ. Хотя къ составленію подобнаго фонда обыкновенно очень рѣдко гдѣ прибѣгаютъ въ дѣйствительности, но изъ этого вовсе еще не слѣдуетъ, чтобы ежегодные расходы на погашеніе строеній, могущіе въ совокупности составить тотъ фондъ, о которомъ упомянуто выше, не были вычитаемы изъ валоваго прихода имѣнія, при опредѣленіи чистаго дохода. Послѣ всего сказаннаго выше, будетъ также понятно, что, въ случаѣ сдачи имѣнія съ постройками въ долгосрочную аренду, въ наемной платѣ при этомъ, сверхъ чистаго дохода, землевладѣлецъ вправѣ отыскивать не только извѣстную сумму, необходимую для только что упомянутаго погашенія строеній, но въ той же платѣ, кромѣ того, должно заключаться и вознагражденіе землевладѣльцу, достаточное для покрытія ежегоднаго *расхода по страхованію и ремонту строеній* въ имѣніи, съ цѣлью поддержанія ихъ въ болѣе или менѣе исправномъ состояніи. Само собою разумѣется, что только при условіи имѣть всегда въ хозяйствѣ исправныя постройки и замѣнѣ ихъ, въ случаѣ ветхости, новыми, будетъ возможно предохранять впоследствии отъ пониженія ту наемную за это хозяйство плату, которая въ немъ, при сдачѣ его въ долгосрочную аренду, установилась и которая, при оцѣнкѣ

имѣнія, могла быть взята за основаніе для исчисленія чистаго дохода. Такимъ образомъ, на основаніи всего объясненнаго выше, надлежитъ установить за правило, что при исчисленіи чистаго дохода для оцѣнки имѣнія съ постройками, когда оно сдается въ долгосрочную аренду, изъ наемной за землю платы слѣдуетъ вычитать, кромѣ расходовъ на повинности и управленіе, также расходы на: 1) погашеніе, 2) ремонтъ и 3) страхованіе строеній, причемъ послѣднія, согласно уже разъясненному объ этомъ, отнюдь не прибавляются въ этомъ случаѣ къ суммѣ, полученной при капитализаціи чистаго дохода. Понятно безъ особыхъ поясненій, что въ разбираемомъ случаѣ расходы на повинности, ремонтъ и страхованіе строеній только тогда подлежатъ вычету изъ долгосрочной наемной платы, если арендаторъ не обязывается по арендному договору сверхъ уплачиваемой аренды производить всѣ эти расходы на свой счетъ. Какъ ни велики могутъ быть иногда перечисленные выше расходы на ремонтъ и погашеніе строеній, надлежитъ имѣть въ виду, что если высота долгосрочно-арендной платы за имѣніе съ постройками была установлена безъ всякаго преуменьшенія, а совершенно справедливо—на основаніи многочисленныхъ данныхъ опыта и вообще въ полномъ соотвѣтствіи съ мѣстными экономическими условіями, при чемъ въ томъ же имѣніи не находится излишнихъ по числу или размѣрамъ построекъ, то оцѣнка такого имѣнія, согласно вышеизложенныхъ правилъ, выйдетъ нисколько не преуменьшенною. Она, при правильныхъ, положенныхъ въ ее основаніе оцѣночныхъ данныхъ, получится не ниже, чѣмъ въ томъ случаѣ, когда земля въ упомянутомъ имѣніи

будеть оцѣнена по капитализаціи одной только земельной наемной платы, т.-е. безъ построекъ, и съ прибавленіемъ въ послѣдствіи къ суммѣ, выражающей цѣнность земли, стоимости строеній, существующихъ въ оцѣниваемомъ имѣніи.

Само собою разумѣется, что въ томъ случаѣ, когда имѣніе съ постройками хотя и сдано въ долгосрочную аренду, но, какъ можно несомнѣнно въ томъ убѣдиться, постройки при этомъ не побудили арендатора повысить соответственно наемную плату за землю, причемъ земле-владѣлецъ, за всѣмъ тѣмъ, согласился на заключеніе аренднаго договора, послѣдній можетъ повести къ совершенно невѣрной оцѣнкѣ, если для ея производства, на основаніи вышеизложенныхъ правилъ, воспользоваться данными о доходности имѣнія, заключающимися въ этомъ договорѣ. Нельзя не обратить вниманія, что это обстоятельство, т.-е. преуменьшенная долгосрочно-арендная плата за имѣніе съ постройками вслѣдствіе того, что послѣднія мало принимались въ соображеніе при установленіи названной платы, — явленіе иногда распространенное и удовлетворительно объясняемое тѣмъ, что у насъ мало имѣется вообще хорошихъ и надежныхъ арендаторовъ; пользуясь этимъ, послѣдніе нерѣдко даютъ за имѣнія безъ построекъ почти ту же арендную плату, что и за имѣнія съ постройками. Вслѣдствіе этого, при оцѣнкѣ только что названныхъ имѣній, т.-е. со строеніями, надлежитъ быть особенно осмотрительнымъ, когда она производится на основаніи установившейся въ имѣніи или въ его окрестностяхъ наемной цѣны на землю + постройки. Прежде, чѣмъ положить въ основаніе оцѣнки имѣнія эту наемную

цѣну, полезно въ случаяхъ, возбуждающихъ сомнѣнія, приблизительно провѣрить ее — сравненіемъ съ доходностью земли отъ хозяйства за счетъ владѣльца.

Расходъ на погашеніе и ремонтъ строеній.

Обращаясь теперь къ *опредѣленію величины расходовъ на погашеніе и ремонтъ строеній*, надлежитъ замѣтить, что вопросомъ этимъ обстоятельно занимался нѣмецкій сельскій хозяинъ *Блокъ*. Данныя его по этому предмету могутъ служить и въ настоящее время; согласно имъ, величина процента погашенія колеблется вообще отъ $\frac{1}{3}$ до $1\frac{3}{5}\%$ стоимости строеній при ихъ возведеніи. Въ частности, можно принять слѣдующіе проценты погашенія: для каменныхъ жилыхъ зданій, амбаровъ, сараевъ и т. п. строеній, сравнительно мало поддающихся разрушительному дѣйствію времени, около $\frac{1}{3}$ — $\frac{1}{2}\%$; для тѣхъ же строеній, но не каменныхъ $\frac{7}{10}$ — $1\frac{1}{3}\%$. Для каменныхъ скотныхъ дворовъ, конюшенъ и т. п. помѣщеній, подверженныхъ большею частью довольно сильному вліянію сырости, $\frac{2}{3}$ — $\frac{3}{4}\%$; для тѣхъ же строеній, но не каменныхъ $1\frac{3}{5}\%$ *). При приблизительныхъ расчетахъ, можно допустить, что процентъ погашенія колеблется въ среднемъ: для каменныхъ строеній около $\frac{1}{2}$ — $\frac{2}{3}$, а для некаменныхъ около 1 — $1\frac{1}{2}$. Въ общемъ, впрочемъ, среднемъ, принимая въ оцѣниваемомъ хозяйствѣ существованіе по-

*) *Г. Хлюдзинскій* въ своемъ сочиненіи „Организація сельско-хозяйственнаго промысла“ С.П.Б. 1881 г., стр. 663, предлагаетъ даже возвышать иногда погашеніе нѣкоторыхъ строеній до двухъ процентовъ.

строекъ разнаго назначенія и изъ разнообразнаго строительнаго матеріала, не будетъ во многихъ случаяхъ ошибкою считать погашеніе строеній ежегодно въ размѣрѣ около 1% ихъ стоимости. Но въ томъ случаѣ, когда ремонтъ строеній производился скудно и не всегда своевременно, едва ли будетъ особымъ преувеличеніемъ повысить процентъ погашенія, въ общемъ среднемъ, при разнаго рода постройкахъ, до 1½. Что же касается расходовъ на ежегодный ремонтъ построекъ, то эти расходы, большею частью, колеблются около ¼ до 1½% стоимости построекъ, при ихъ возведеніи. Въ частности, можно принять, что эти расходы равняются *) для:

жилыхъ домовъ каменныхъ.....	¼ —	⅜ %	0
» » деревянныхъ.....	1 —	1⅓	»
сараявъ, амбаровъ и проч. каменныхъ...	⅙ —	⅓	»
» » » » деревянныхъ..	¾ —	1	»
скотныхъ дворовъ каменныхъ.....	½ —	⅔	»
» » деревянныхъ.....	1⅙ —	1½	»

Въ общемъ же среднемъ, при приблизительныхъ расчетахъ, можно допустить, что, для построекъ разнаго рода и изъ разнообразнаго строительнаго матеріала, расходы на ремонтъ простираются въ очень многихъ случаяхъ, подобно расходамъ на погашеніе строеній, до 1% ихъ стоимости.

Оцѣнка усадебныхъ угодій.

При производствѣ оцѣнокъ по наемной платѣ, оказывается, что послѣдняя большею частью бываетъ ясно вы-

*) Какъ принимаетъ и профессоръ *Людоговскій* въ своихъ „Основахъ сельско-хозяйственной экономіи“ С.П.Б. 1875 г., стр. 395.

ражена преимущественно для полевыхъ и луговыхъ угодій; для усадебныхъ же и выгонныхъ земель, вслѣдствіе не особенно частыхъ случаевъ сдачи этихъ угодій въ наемъ, арендная плата, какъ при краткосрочномъ, такъ и при долгосрочномъ наймахъ, бываетъ иногда не извѣстна.

Усадебная земля, входящая въ составъ имѣнія, можетъ состоять изъ садовъ, огородовъ, хмѣльниковъ, коноплянниковъ, табачныхъ плантацій, пространствъ подъ дворами и постройками и т. п. Понятно, что всѣ такія усадебныя угодія въ имѣніи, какъ вслѣдствіе того значительнаго дохода, который они могутъ давать, такъ и вслѣдствіе тѣхъ удобствъ, которыя нѣкоторыя изъ этихъ угодій несомнѣнно представляютъ для хозяйства, даже при отсутствіи непосредственной доходности, необходимо цѣнить значительно выше остальныхъ земель, составляющихъ имѣніе. По этимъ соображеніямъ, оцѣночныя инструкціи нѣкоторыхъ поземельныхъ банковъ допускаютъ—и совершенно правильно—включать въ оцѣнку усадебныя земли по наемной платѣ вдвое и втрое большей, сравнительно съ лучшими пахотными землями въ оцѣниваемомъ имѣніи. Понятно, что при этомъ берутся во вниманіе именно пахотныя земли, а не луговыя, ибо послѣднія въ томъ, напр., случаѣ, когда онѣ поемныя, могутъ приносить очень большой доходъ—иногда за десятину до 25 руб. и много болѣе: при таксаціи усадебныхъ земель по такому значительному, удвоенному или утроенному, доходу, общая оцѣнка имѣнія могла бы, вслѣдствіе этого, выходить иногда преувеличенною. Конечно, въ томъ случаѣ, когда средняя за нѣсколько лѣтъ денежная доходность усадебныхъ земель, при сдачѣ ихъ въ наемъ, бываетъ достаточно хо-

рошо извѣстна (какъ это найчаще имѣетъ мѣсто въ отношеніи садовъ и огородовъ), включенію въ оцѣнку имѣнія подлежить непосредственно эта доходность — въ ея болѣе или менѣе обезпеченной величинѣ; только при неизвѣстности послѣдней, можно оправдывать оцѣнку усадебныхъ земель по удвоенному или утроенному доходу пахотныхъ угодій.

Оцѣнка выгоновъ.

Нѣсколько затруднительнѣе представляется *оцѣнка по наемной платѣ выгонныхъ угодій*, т.-е. такихъ земель, которыя служатъ въ имѣніи исключительно для пастбы скота. Дѣло въ томъ, что наемная плата выгоновъ сравнительно рѣдко бываетъ извѣстна; но если даже, въ какомъ нибудь отдѣльномъ случаѣ, она и опредѣлилась, то обобщать этотъ случай, присвоивая наемную плату, опредѣлившуюся въ немъ, выгонамъ другого, подлежащаго оцѣнкѣ и, можетъ быть, даже смежнаго имѣнія, все же не представляется почти никогда возможнымъ. Это будетъ вполне понятно, если взять во вниманіе, что съемщиками выгоновъ, при краткосрочной сдачѣ ихъ, являются преимущественно окрестные крестьяне, страдающіе иногда малоземельемъ и, не смотря на это, не могущіе, по условіямъ быта ихъ, особенно сильно сократить свое скотоводство. Вслѣдствіе этого, они очень часто бываютъ склонны платить за необходимыя для нихъ выгоны очень высокія наемныя цѣны — деньгами или работами, что конечно, все равно. Очевидно, что наемная плата въ подобныхъ случаяхъ не столько опредѣляется качествомъ сдаваемыхъ въ наемъ выгоновъ, сколько близостью ихъ,

возможностью безпрепятственного прогона скота на нихъ и разными другими удобствами расположенія этихъ выгоновъ въ отношеніи крестьянъ-съемщиковъ. Такимъ образомъ, когда въ оцѣнваемомъ имѣніи будутъ заключаться выгоны очень высокаго достоинства, примѣненіе къ нимъ, для оцѣнки, мѣстной краткосрочно-наемной платы другихъ выгоновъ, даже худшаго качества, можетъ иногда вести къ явному преувеличенію оцѣнки всего имѣнія, именно въ случаѣ отсутствія удобствъ расположенія выгонныхъ угодій въ оцѣнваемомъ имѣніи для пастбы скота, принадлежащаго съемщикамъ. Могутъ, наконецъ, имѣть мѣсто и обратные этому случаи, при которыхъ можетъ произойти незаслуженное преуменьшеніе оцѣнки имѣнія. По приведеннымъ соображеніямъ, производить оцѣнку выгоновъ по мѣстнымъ наемнымъ цѣнамъ за угодья этого рода представляется возможнымъ только очень рѣдко, наприм., тогда, когда въ оцѣнваемомъ имѣніи наемная плата выгоновъ, вслѣдствіе непосредственной сдачи ихъ въ наемъ, опредѣлилась совершенно ясно и не приводитъ ни къ какимъ сомнѣніямъ. Въ большей же части случаевъ, удобнѣе цѣнить выгоны по мѣстной наемной платѣ за сѣнокосы соотвѣтствующаго качества, исходя каждый разъ изъ предположенія, что въ послѣдніе обращены оцѣнваемые выгоны. Исходить же изъ подобнаго предположенія представляется тѣмъ болѣе умѣстнымъ, что только въ очень рѣдкихъ случаяхъ могутъ встрѣтаться такіе выгоны, которые дѣйствительно не могли бы, при отсутствіи пастбы, служить сѣнокосами. У насъ въ Россіи, въ огромномъ большинствѣ имѣній, выгоны были бы даже на самомъ дѣлѣ обращены въ сѣнокосы, вслѣдствіе,

большею частью, недостатка въ послѣднихъ при 3-хъ полномъ хозяйствѣ, если бы, съ другой стороны, отъ тако-го обращенія не удерживала бы другая крайняя необходи-мость—въ пастбищахъ для скота. Къ сказанному нельзя не прибавить, что въ дѣйствительности названныя угоды, т.-е. выгоны и сѣнокосы (по крайней мѣрѣ, если послѣд-ніе не заливные) нерѣдко бываетъ даже очень трудно отграничить вполнѣ другъ отъ друга: подъ вліяніемъ мо-гущихъ быть измѣненій въ родѣ и количествѣ скота, со-держимаго въ имѣніи, равно какъ и по другимъ причи-намъ, часть выгоновъ въ немъ довольно часто обращается въ сѣнокосы и обратно. Во всякомъ случаѣ, принимая во вниманіе, что наемная плата за сѣнокосы извѣстнаго рода, по крайней мѣрѣ при краткосрочномъ наймѣ, бы-ваетъ выражена почти вездѣ довольно опредѣленно, пред-ставляется удобнымъ и, на основаніи вышеизложеннаго, вовсе не несправедливымъ производить, какъ объяснено, оцѣнку выгоновъ по наемной платѣ за тѣ сѣнокосы, ко-торыя получились бы при предположеніи обращенія въ послѣдніе оцѣниваемыхъ выгоновъ. Въ томъ случаѣ, когда проектированіе обращенія выгоновъ для таксаціи ихъ въ луга и оцѣнка первыхъ по доходности послѣднихъ мо-гутъ почему-либо представиться совершенно неумѣстными, эту оцѣнку надлежитъ производить по доходности отъ наемной платы полей, въ которыя, можетъ быть, ока-жется возможнымъ проектировать обращеніе оцѣнивае-мыхъ выгоновъ. Конечно, въ практикѣ можетъ встрѣ-титься и такой (хотя очень рѣдкій) случай, когда, при таксаціи выгоновъ, нельзя рѣшительно сдѣлать никакихъ предположеній о возможности ихъ обращенія въ луга

или поля. Подобный случай можетъ быть, наприм., когда оцѣниваемый выгонъ расположенъ на какихъ-либо крутыхъ обрывистыхъ склонахъ, не поддающихся обработкѣ; причемъ и сѣнокошеніе на нихъ нельзя представить возможнымъ. Для оцѣнки подобнаго выгона, ничего не остается болѣе, какъ опредѣлить—сколько именно различныхъ домашнихъ животныхъ можно прокормить, при пастбѣ на немъ, въ извѣстный періодъ времени; зная число животныхъ, не трудно исчислить, сколько пастбищной травы они потребляютъ съ оцѣниваемаго выгона за тотъ же періодъ времени. По количеству опредѣленной такимъ образомъ пастбищной травы, потребляемой на оцѣниваемомъ выгонѣ, можно приблизительно проектировать, для оцѣнки, его доходность.

Оцѣнка лѣсныхъ угодій.

Наконецъ, въ имѣніи могутъ существовать *лѣсныя угодья*?, которыя, конечно, также подлежатъ оцѣнкѣ. Самый лѣсъ, вмѣстѣ съ землею подъ нимъ, надлежитъ разсматривать, какъ капиталъ, долженствующій приносить своему владельцу обычные въ странѣ проценты. На этомъ основаніи, наиболѣе справедливою оцѣнкою лѣсовъ была бы слѣдующая. По назначеніи въ оцѣниваемомъ лѣсу, отвѣчающаго мѣстнымъ условіямъ и не ведущаго къ истощенію лѣсной дачи, плана хозяйства, который опредѣлялъ бы: оборотъ рубки (т. е. возрастъ лѣса, въ который онъ подлежитъ вырубкѣ, при ежегодной рубкѣ лѣсосѣками опредѣленной величины), самыя мѣста рубокъ въ натурѣ, способы возобновленія лѣса, и т. п., долженъ быть исчисленъ, согласно этого плана, средній ежегодный чистый

доходъ отъ лѣса за болѣе или менѣе продолжительное число лѣтъ впередъ (напр. 10—20 и болѣе). Этотъ чистый доходъ остается только капитализировать изъ того или другаго $\%$, чтобы получить оцѣнку растущаго лѣса, вмѣстѣ съ землею подъ нимъ. Мы не можемъ входить въ наше сочиненіе по сельско-хозяйственной таксаціи во всѣ подробности этого способа лѣсной оцѣнки, тѣмъ болѣе, что онѣ обыкновенно излагаются въ довольно большой теперь литературѣ по лѣсной таксаціи и лѣсоустройству. За всѣмъ тѣмъ нельзя упустить изъ вида слѣдующихъ обстоятельствъ, не особенно благопріятствующихъ примѣненію лѣсныхъ оцѣнокъ—на вышеизложенныхъ основаніяхъ, т. е. по лѣсному пользованію: 1) Способы оцѣнки лѣсныхъ угодій по лѣсному доходу, приносимому ими, далеко еще не достаточно разработаны, чтобы, для практическихъ цѣлей, давать всегда и вполне надежные оцѣночные результаты. 2) Назначеніе плана лѣснаго хозяйства на много лѣтъ впередъ и исчисленіе чистаго лѣснаго дохода, соотвѣтственно этому плану, также не на малое число лѣтъ впередъ, едва ли могутъ считаться правильными, такъ какъ поврежденія оцѣниваемаго лѣса насѣкомыми, пожарами и т. п., а также рыночныя измѣненія въ спросѣ и цѣнѣ на отдѣльныя древесныя породы и сортименты, приготовленные изъ нихъ (дрова, доски и проч.), очень часто вызываютъ необходимость въ многочисленныхъ и болѣе или менѣе полныхъ нарушеніяхъ установленнаго плана лѣснаго хозяйства; отсюда же могутъ возникнуть непредвидѣнныя измѣненія доходности, положенной въ основаніе оцѣнки лѣса. 3) Оцѣнка лѣсныхъ угодій по лѣсному доходу сопряжена съ недешево

стоящими, болѣе или менѣе продолжительными, таксаціонными и лѣсоустроительными работами въ оцѣниваемыхъ лѣсахъ. Принимая все это во вниманіе, нельзя признать, что оцѣнку лѣсовъ по лѣсному доходу, приносимому ими, желательно, если возможно, избѣжать, замѣнивъ ее оцѣнкою болѣе упрощенною, каковою является оцѣнка лѣсовъ по такъ называемому сельско-хозяйственному пользованію. Во всякомъ случаѣ, если допускается вообще оцѣнка по лѣсному пользованію, т. е. по чистому доходу отъ лѣснаго хозяйства, то она, въ большинствѣ случаевъ, должна быть примѣняема къ очень большимъ лѣснымъ пространствамъ, почти не связаннымъ съ сельскимъ хозяйствомъ; оцѣнка же лѣсовъ по сельско-хозяйственному пользованію можетъ при этомъ примѣняться для всѣхъ остальныхъ лѣсовъ, которые, не занимая особенно большихъ площадей, находятся почти во всякомъ имѣніи.

Оцѣнка лѣсовъ по сельско-хозяйственному пользованію заключается въ томъ, что при ней исходятъ изъ предполагаемаго сельско-хозяйственнаго дохода, который можно было бы проектировать, въ случаѣ расчистки оцѣниваемого лѣса частью подъ пашню, а частью подъ луга и вообще въ сельско-хозяйственныя угодія, смотря по тому, какому изъ нихъ соотвѣтствуютъ тѣ или другія расчищенные лѣсныя пространства. Само собою разумѣется, что при этомъ всѣ болѣе или менѣе низкія мѣста въ лѣсу, въ особенности понимаемая въ весеннее время водою, характеризующіяся скорѣе избыткомъ, чѣмъ недостаткомъ влаги, и вообще удобныя болѣе или менѣе для сѣнокосенія, слѣдуетъ оцѣнивать по мѣстной наемной платѣ луговъ соотвѣтственнаго достоинства; а при обратныхъ

условіяхъ, т. е. болѣе возвышенномъ положеніи, скорѣе сухости, чѣмъ сырости грунта, и т. п.—по мѣстной наемной платѣ полей соотвѣтственнаго достоинства. По капитализаціи чистаго дохода отъ сельско-хозяйственныхъ угодій, которыя могутъ быть проектированы при обращеніи въ нихъ оцѣниваемыхъ лѣсныхъ угодій, получится, конечно, стоимость одной земли подъ ними. Но чтобы названная стоимость не была при этомъ выведена преувеличенною, необходимо, кромѣ того, вычесть изъ нея расходы по расчисткѣ, для обращенія лѣсныхъ угодій въ сельско-хозяйственныя; поступать такимъ образомъ тѣмъ болѣе необходимо, что расходы по расчисткѣ нельзя считать вообще ничтожными, ибо иногда они доходятъ даже до 40—80 р на каждую расчищенную десятину. Само собою разумѣется, что, при плохомъ качествѣ земли подъ лѣсомъ и при не особенно большой цѣнности послѣдняго, величина расходовъ, подлежащихъ вычитанію, можетъ иногда превзойти стоимость той же земли, исчисленную по капитализаціи сельско-хозяйственнаго дохода, даже въ томъ случаѣ, когда къ этой стоимости земли прибавить цѣнность растущаго древеснаго матеріала. Это обстоятельство, при которомъ цѣнность земли подъ лѣсомъ можетъ быть исчислена только въ видѣ отрицательной величины, прямо указываетъ, что данныя лѣсныя угодія не могутъ подлежать оцѣнкѣ по сельско хозяйственному пользованію.

Если, при оцѣнкѣ лѣсовъ по сельско-хозяйственному пользованію, было условлено заранѣе, чтобы въ оцѣнку имѣнія входилъ также растущій древесный матеріаль, то необходимо исчислить приблизительно цѣнность послѣд-

няго и прибавить ее къ стоимости лѣсной почвы, выведенной по капитализаціи сельско-хозяйственной доходности. Самая оцѣнка растущаго лѣса, принимая при ней, главнымъ образомъ, во вниманіе: породы, входящія въ составъ оцѣниваемаго лѣса, возрастъ его, степень полноты насажденій, количество строительныхъ и иныхъ матеріаловъ, которое можетъ быть получено при немедленной рубкѣ, не дожидаясь спѣлости лѣса, и т. п. обстоятельства, производится, послѣ тщательнаго осмотра лѣса на мѣстѣ и на основаніи мѣстныхъ цѣнъ, при продажѣ на срубъ лѣсовъ соответственнаго достоинства и болѣе или менѣе близкаго возраста. Къ упомянутымъ выше расходамъ по расчисткѣ, подлежащимъ вычету изъ стоимости земли подъ лѣсомъ, при оцѣнкѣ ея по сельско-хозяйственному пользованію, слѣдуетъ, конечно, прибавлять и другіе расходы, вызываемые обращеніемъ лѣсной почвы въ сельско-хозяйственныя угодья, если эти расходы можно предвидѣть заранѣе, напр., приблизительныя издержки по осушкѣ мокрыхъ мѣстъ въ лѣсу и т. п. При лѣсныхъ оцѣнкахъ можетъ иногда случиться, что земля подъ лѣсомъ такъ плоха, что не только расходы по расчисткѣ превзойдутъ выведенную, по капитализаціи сельско-хозяйственнаго дохода стоимость земли—стоимость растущаго лѣса, какъ объ этомъ уже было сказано выше; но даже доходъ этотъ совсѣмъ нельзя будетъ проектировать. Подобное обстоятельство можетъ встрѣтиться, когда оцѣниваемый лѣсъ растеть, напр., на боровомъ пескѣ или другихъ сильно песчаныхъ почвахъ, очень не надежныхъ и почти невозможныхъ для сельско-хозяйственной культуры. Въ подобныхъ случаяхъ надлежитъ: или прибѣгать къ оцѣнкѣ по

лѣсному пользованію, или же, почти совершенно непри-
нимаемая во вниманіе стоимости земли подъ лѣсомъ, слѣ-
дуетъ оцѣнивать только растущій на ней лѣсной мате-
риаль при продажѣ его на срубъ. Съ другой стороны,
почва подъ оцѣниваемымъ лѣсомъ можетъ быть такъ пло-
дородна, что расходы по расчисткѣ его могутъ быть
иногда, вопреки сказанному объ этомъ выше, совершенно
не приняты въ соображеніе при оцѣнкахъ. Такое игнори-
рованіе расходовъ по расчисткѣ возможно только въ томъ
случаѣ, когда есть полное основаніе предположить воз-
можность ея дароваго, такъ сказать, производства въ оцѣ-
ниваемомъ лѣсу, именно только за одно право, предо-
ставляемое корчевщикамъ пней въ лѣсу производить въ
свою пользу, безъ платежа какой либо ренты, посѣвы
хлѣбовъ на расчищенной землѣ въ теченіе одного или
немногихъ первыхъ лѣтъ (1—2). Къ сказанному выше
нельзя не прибавить слѣдующее. Принимая во вниманіе,
что земля, расчищенная изъ подъ лѣса, въ первые годы
послѣ обращенія ея подъ хлѣбные и другіе посѣвы, даетъ,
конечно, очень высокіе урожаи, приводящіе также и къ
очень высокой земельно-наемной платѣ, которая, вслѣдъ
за тѣмъ, сравнительно быстро, понижается, по мѣрѣ того
какъ эта земля, переставая быть новною, начнетъ выпа-
хиваться,—оцѣнку ея, изъ видовъ осторожности, слѣдуетъ
производить по обеспеченной величинѣ послѣдующей, а
не первоначальной земельно-наемной платы.

Вообще, въ заключеніе, нельзя не замѣтить, что оцѣнку
лѣсовъ, по сравненіи съ оцѣнками сельско-хозяйственныхъ
имѣній, надлежитъ производить всегда съ еще бѣльшею

осторожностью, чтобы не впасть въ какое нибудь преувеличеніе, по слѣдующимъ причинамъ:

1. Въ противоположность отчасти большинству сельско-хозяйственныхъ оцѣнокъ, при проектированіи будущихъ сельско-хозяйственныхъ доходовъ земли подъ лѣсными угодіями, вслѣдствіе трудности уловить всѣ почвенные отгѣпки при этомъ и предвидѣть съ точностью надлежащія различія въ ихъ производительности, легко впасть въ ошибки даже оцѣнщику съ испытанною опытностью. Вѣроятность этихъ ошибокъ тѣмъ болѣе велика, что, при проектированіи, для оцѣнки, будущихъ сельско-хозяйственныхъ доходовъ земли подъ лѣсомъ, оцѣнщикъ большею частью не имѣетъ въ своемъ распоряженіи данныхъ опыта за предшествующее время о производительности земли подъ лѣсомъ, при дѣйствительномъ веденіи на ней сельскаго хозяйства.

2. Въ противоположность имѣніямъ, основаннымъ на веденіи одного сельскаго хозяйства, значительныя лѣсныя пространства, если они далеко еще не приспѣли къ рубкѣ, не легко находятъ себѣ покупателей. Дѣло въ томъ, что пріобрѣсти въ собственность очень молодой по возрасту лѣсъ можетъ только весьма богатый покупатель, ибо удержать за собою этотъ лѣсъ, до поры его рубки, весьма трудно, не имѣя свободныхъ средствъ: мало того, что съ такого лѣса нельзя иногда получать доходы въ теченіе многихъ десятковъ лѣтъ, но лѣсовладѣльцу бываетъ необходимо еще много тратиться на повинности и надзоръ за лѣсною дачею. Эти обстоятельства, суживая сравнительно кругъ покупателей на очень молодые лѣса, мо-

туть легко повлечь за собою пониженіе ихъ продажной цѣнности.

3. Наконецъ, капиталъ, заключающійся въ лѣсѣ, легко подвергается значительному, болѣе или менѣе, обезцѣненію, вслѣдствіе пожаровъ, поврежденій насѣкомыми и самовольныхъ порубокъ. При этомъ, послѣ опустошительнаго пожара въ лѣсу, когда онъ состоялъ, напр., преимущественно изъ хвойныхъ породъ, произроставшихъ, какъ это часто бываетъ, на сильно песчаной, почти непригодной для сельскаго хозяйства, почвѣ, пространства, бывшія подъ такимъ лѣсомъ, обращаются нерѣдко, на долгое время, чуть не въ пустыри, заростающіе вновь лѣсомъ только съ очень большимъ трудомъ.

П Р И М Ъ Р Ы.

1.

Примѣръ

опытки имѣнія по долгосрочно-арендной платѣ за одну землю безъ построекъ.

Въ оцѣниваемомъ имѣніи, почва котораго представляетъ изъ себя черноземъ высокаго качества, состоитъ изъ 2050 десятинъ удобной земли, распредѣляющихся слѣдующимъ образомъ:

а) усадебныхъ угодій..... 20 д.
(изъ нихъ: подъ садомъ 6 д., огородомъ 4 д., гумномъ, постройками, дворомъ и пр. 10 д.).

б) полей, находящихся под 3-хъ польнымъ сѣвооборотомъ	1650 д.
в) сѣнокосовъ	140 >
(изъ коихъ заливныхъ 120 д. и суходольныхъ 20 д.)	
г) выгона ..	200 >
д) лѣсу, обращеніе котораго въ сѣнокосы можно проектировать, при оцѣнкѣ по сельско-хозяйственному пользованію	40 >
	2050 д.

Мѣстная долгосрочно-арендная плата за соотвѣтствующія оцѣниваемому хозяйству земли и за имѣнія, въ которыхъ преобладающая часть угодій состоитъ изъ полей, установилась по 9 руб. за десятину безъ построекъ. По соображеніи со всѣми обстоятельствами, въ которыхъ находится оцѣниваемое имѣніе, эту плату можно вполне справедливо примѣнить къ нему, для его оцѣнки, причемъ валовой доходъ отъ имѣнія исчисляется въ $2050 \times 9 = 18450$ руб.

Проектируя расходъ на управленіе при долгосрочной арендѣ въ 180 р. и опредѣляя расходъ на повинности въ 1000 р., общій расходъ на имѣніе выводится въ 1180 р., по вычитаніи которыхъ изъ валовой арендной платы, чистый доходъ имѣнія исчисляется въ $18450 - 1180$ р. = 17270 р. При капитализаціи его изъ 5%, стоимость земельныхъ угодій опредѣляется въ 345400 р., а по прибавленіи цѣнности построекъ (40000 р.) въ имѣніи—въ 385400 р., что при 2050 д. удобной земли въ немъ, составляетъ около 168 р. за десятину безъ построекъ и около 188 р. за десятину съ постройками.

2.

Примѣръ

оцѣнки имѣнія по долгосрочно-арендной платѣ за землю + постройки.

Мѣстная долгосрочно-арендная плата за землю + постройки, соотвѣтствующія имѣнію, установилась по 10 р. 75 к. за десятину. Примѣняя эту плату для оцѣнки имѣнія, валовой доходъ его съ 2050 дес. опредѣляется въ 22037 р. 50 коп.; расходъ можетъ быть проектированъ слѣдующимъ образомъ:

а) на управленіе при долгосрочной арендѣ ..	180 р.
б) на повинности.....	1000 р.
с) на ремонтъ, погашеніе и страхованіе построекъ въ имѣніи около 3 ⁰ / ₀ со стоимости ихъ (въ 40000 р.).....	1200 р.
	<hr/>
Итого....	2380 р.

Такимъ образомъ, чистый доходъ выводится въ 22037 р. 50 к.—2380 р.—19657 р. 50 к.; по капитализаціи его изъ 5⁰/₀, стоимость имѣнія опредѣляется въ 393150 р. съ постройками (40000 р.), а за вычетомъ цѣнности ихъ, въ 353150 р., что, при 2050 д., составитъ около 172 р. за десятину безъ построекъ и около 192 р. за десятину съ постройками.

3.

Примѣръ

оцѣнки имѣнія по краткосрочно-наемнымъ цѣнамъ на землю.

При сдачѣ въ наемъ, на 1 годъ полей и сѣнокосовъ по десятинно, а сада и огорода огульно, можетъ быть вырученъ слѣдующій приходъ отъ имѣнія:

а) отъ 6 д. подь садомъ.....	200 р.
б) > 4 д. > огородомъ	120 >
в) > 10 д. остальной усадебной земли подь постройками, дворомъ, гумномъ и другими угодыями, не приносящими непосредственнаго денежнаго прихода, можно проектировать доходность, для включенія въ оцѣнку, въ размѣрѣ удвоеннаго дохода пахотныхъ земель, считая его по 11 р. кромѣ срочно-наемной платы за десятину, т. е. по 22 р., а всего.....	220 р.
г) отъ 1650 д. полей, раздавая ихъ въ наемъ на 1 посѣвъ по 18 р. за озимую и по 14 р. за яровую десятину, т. е. по 10 р. 66 к. за каждую десятину, находящуюся подь принятымъ въ имѣннн 3-хъ польнымъ сѣвооборотомъ, получится.....	17589 р.
д) отъ 120 д. заливныхъ сѣнокосовъ, при раздачѣ ихъ въ наемъ на 1 укосъ по 15 р. .	1800 р.
е) отъ 20 д. суходольныхъ сѣнокосовъ, при раздачѣ ихъ въ наемъ на 1 укосъ по 10 р. .	200 р.
ж) отъ 200 д. выгоновъ, при оцѣнкѣ ихъ, въ качествѣ сѣнокосовъ, въ которые ихъ можно обратить, и раздачи послѣднихъ въ наемъ на 1 укосъ по 8 р. за десятину.....	1600 р.
з) отъ 40 д. подь лѣсомъ, при оцѣнкѣ его по сельско-хозяйственному пользованію, въ качествѣ сѣнокосовъ, въ которые его можно обратить, и раздачи ихъ въ наемъ на 1 укосъ по 8 р. за десятину.....	320 р.
Итого прихода отъ 2050 д. <u>22049 р.</u>	

Отсюда, для опредѣленія чистаго дохода, надлежитъ вычесть слѣдующіе расходы:

а) на управленіе, проектируя его при краткосрочномъ наймѣ, въ размѣрѣ.....	600 р.
б) на повинности.....	1000 р.
	<hr/>
	Итого расхода. 1600 р.

Такимъ образомъ, чистый доходъ имѣнія при сдачѣ въ краткосрочный наемъ, выводится въ 22049 р.—1600 р.=20449 р., по капитализаціи которыхъ изъ 6%, цѣнность земельныхъ угодій опредѣляется въ 340816 р., а съ прибавленіемъ стоимости построекъ 40000 р., въ 380816 р.; при 2050 десятинахъ, это составляетъ около 166 р. за десятину безъ построекъ и около 186 р. за десятину съ постройками.

Примѣчаніе. Во всѣхъ вышеприведенныхъ примѣрахъ предположено, что стоимость расчистки лѣса въ сѣнокосы, при оцѣнкѣ его по сельско-хозяйственному пользованію, какъ разъ окупается растущимъ матеріаломъ, вслѣдствіе чего, что-либо прибавлять къ исчисленной оцѣночной стоимости имѣнія на растущій лѣсной матеріалъ или вычитать изъ нея на расчистку лѣса не представляется необходимымъ.

ГЛАВА V.

ОЦѢНКА ПО ДОХОДНОСТИ ХОЗЯЙСТВА ЗА СЧЕТЪ ВЛАДѢЛЬЦА.

Исчисленіе прихода.—Приходъ отъ земледѣлія.—Приходъ отъ животноводства.—Приходъ отъ всего остальнаго въ имѣніи.—Исчисленіе расхода.—Расходы на трудъ въ сельско-хозяйственномъ производствѣ.—Расходы на ежегодный ремонтъ мертваго инвентаря и строеній и на страхованіе послѣднихъ.—Расходы на погашеніе обращающихся въ хозяйствѣ капиталовъ.—Расходы на проценты съ тѣхъ же капиталовъ.—Разные расходы.

Упрощенный способъ таксаціи по доходности хозяйства за счетъ владѣльца.—Упрощенія въ исчисленіи прихода.—Упрощенія въ исчисленіи расхода.

Чистый доходъ отъ хозяйства за счетъ владѣльца и капитализація этого дохода при всякихъ способахъ его исчисленія.—Оцѣнка лѣсовъ.—Оцѣнка удобренія.—Включеніе въ приходъ соломы.—Примѣръ оцѣнки по доходности хозяйства за счетъ владѣльца.

Исчисленіе прихода.

Оцѣнку имѣнія по доходу при хозяйствѣ за счетъ владѣльца можно большею частью производить съ успѣхомъ только въ томъ случаѣ, если въ этомъ имѣніи существуетъ надежное счетоводство, изъ котораго возможно почерпнуть разныя свѣдѣнія объ урожайности полей и луговъ, стоимость работъ и т. п. необходимыя для оцѣнки

данныя *). Исчисленіе чистаго дохода, при хозяйствѣ за счетъ владѣльца, достигается вычитаніемъ изъ цѣнности всего произведеннаго въ оцѣниваемомъ имѣніи, за годичный промежутокъ времени, необходимыхъ издержекъ производства. Это исчисленіе — безъ ущерба для точности его — значительно упрощается въ томъ случаѣ, когда при выводѣ прихода по оцѣниваемому имѣнію, не принимается большею частью во вниманіе то, что хотя и производится въ хозяйствѣ, но въ немъ же самомъ употребляется. Съ этой точки зрѣнія, солону, напр., неизбѣжно производимую въ хозяйствѣ вмѣстѣ съ хлѣбами, можно не ставить при опредѣленіи чистаго дохода оцѣниваемаго имѣнія въ

*) При недостаткѣ этихъ данныхъ, даже одно только проектированіе, для исчисленія доходности хозяйства за счетъ владѣльца, урожайности для различныхъ почвъ имѣнія, вслѣдствіе могущаго быть разнообразія ихъ, представляетъ очень часто непреодолимую трудность. Въ подтвержденіе этого мы можемъ сослаться на извѣстныя работы П. А. Костычева (посвященныя измѣнчивости почвъ на незначительныхъ разстояніяхъ), который въ своемъ сочиненіи: „Почвы черноземной области Россіи, ихъ происхожденіе, составъ и свойства“, (СПБ. 1886 г., часть I, стр. 176 и 177) говоритъ слѣдующее: „Одинаковые участки, находящіеся одинъ отъ другаго на разстояніи нѣсколькихъ сажень, въ точности одинаково обработанные, безъ удобренія или при одинаковомъ удобреніи, даютъ иногда урожай сильно разнящіеся одинъ отъ другаго: иногда на одномъ участкѣ урожай получается вдвое болѣе, чѣмъ на другомъ, и это — не надо забывать — въ такихъ случаяхъ, когда старались для опытовъ выбрать поле съ возможно однообразною, по свойствамъ, почвою“. Если при этомъ еще взять во вниманіе, что урожай, кромѣ того, сильно колеблется по отдѣльнымъ годамъ, то нетрудно будетъ понять, что точное опредѣленіе истинной средней урожайности имѣнія за нѣсколько лѣтъ, безъ помощи надежнаго счетоводства за это время, есть дѣло почти невозможное въ очень многихъ случаяхъ.

приходъ его, ибо цѣнность той же соломы было бы необходимо при этомъ выставить и въ расходъ по имѣнію, такъ какъ во всякомъ порядочномъ хозяйствѣ, употребляющемъ удобреніе, солома почти никогда не продается, а дѣйствительно вся расходуется на кормъ или подстилку своему скоту. Подобнымъ же образомъ можно поступать и съ сѣномъ, по крайней мѣрѣ въ томъ случаѣ, когда оно не производится въ имѣніи въ количествѣ бѣльшемъ, чѣмъ необходимо для продовольствія собственнаго скота. Въ этомъ послѣднемъ—замѣтимъ, сравнительно, рѣдкомъ—случаѣ, т. е. если продажа изъ имѣнія сѣна на сторону, за удовлетвореніемъ потребности въ немъ своего скота, составляетъ ежегодную, болѣе или менѣе обеспеченную, статью дохода имѣнія, изъ всего производимаго въ немъ сѣна можно вычитать то количество его, которое необходимо для ежегоднаго продовольствія скота, содержаемаго въ имѣніи, и только полученный остатокъ сѣна, по оцѣнкѣ его, слѣдуетъ брать въ соображеніе, при выводѣ прихода оцѣниваемаго имѣнія. Равнымъ образомъ, съ той же точки зрѣнія, доходъ выгоновъ долженъ быть большею частью совершенно упускаемъ изъ вида при исчисленіи прихода отъ хозяйства за счетъ владѣльца въ оцѣниваемомъ имѣніи. Въ самомъ дѣлѣ, поступая обратно этому правилу, слѣдовало бы цѣнность корма, производимаго упомянутыми выгонами и потребляемаго пасущимся на нихъ скотомъ, выставить непременно въ расходъ по имѣнію. Не говоря о томъ, что все это увеличило бы нѣсколько работу исчисления доходности, но при этомъ возникаютъ также затрудненія и относительно установленія правильной оцѣнки выгоннаго корма. Вообще же нужно замѣтить, что точная

оцѣнка кормовъ, производимыхъ въ имѣніи, именно: со-
ломы, мякины, сѣна, травы, произрастающей на выгонахъ,
и т. п., составляетъ пока еще не вполне удовлетвори-
тельно рѣшенный вопросъ сельско-хозяйственной экономіи
въ томъ случаѣ, когда корма эти — что очень часто слу-
чается — не имѣютъ рыночной цѣны, достаточно ясно вы-
раженной. Слѣдовательно, оцѣнокъ этого рода надлежитъ,
по возможности, избѣгать, что дѣйствительно и пред-
ставляется исполнимымъ, какъ это можно усмотрѣть изъ
вышеизложеннаго, въ случаѣ оцѣнки имѣнія по доходу
отъ хозяйства за счетъ владѣльца.

Общій приходъ имѣнія, при исчисленіи чистаго дохода
его, составляется изъ нижеслѣдующаго:

1. *Приходъ отъ земледѣлія*, т. е. отъ продажи продук-
товъ полеводства (преимущественно хлѣбовъ разнаго рода)
и луговодства (сѣно), остающихся (продуктовъ) за удо-
влетвореніемъ потребности въ нихъ для собственнаго хо-
зяйства: на сѣмяна, на кормъ скоту и т. п. Въ основу
исчисленія прихода, исходя, конечно, при этомъ отъ при-
нятаго въ имѣніи или проектированнаго въ немъ сѣво-
оборота, нужно положить средніе урожаи продуктовъ
разнаго рода въ томъ же имѣніи и среднія цѣны ихъ.
Что касается до числа лѣтъ, за которое необходимо вы-
водить средніе урожаи и среднія цѣны, то нѣкоторые
(напр., *Dr. Goltz, Landwirth. Taxationslehre*, стр. 397 и
424) совѣтуютъ дѣлать эти выводы: для урожаевъ на
основаніи 10-лѣтней сложности, а для среднихъ цѣнъ,
по крайней мѣрѣ на хлѣбѣ, — на основаніи данныхъ за
20 послѣднихъ лѣтъ (тамъ же, стр. 411 и 425). *Г. Ти-
хоневъ* въ своихъ цитированныхъ выше лекціяхъ (стр. 139)

рекомендуетъ опредѣлять среднія цѣны изъ 12 ти лѣтней сложности *). *Г. Колесовъ* совѣтуетъ брать, при оцѣнкахъ, средніе урожаи всѣхъ продуктовъ, равно какъ и среднія цѣны ихъ за послѣднія 5—7 лѣтъ **). Само собою разумѣется, что чѣмъ большее число лѣтъ берется во вниманіе, при выводѣ среднихъ чиселъ, тѣмъ надежнѣе будутъ эти послѣднія. При возможности, слѣдуетъ, конечно, и поступать такъ, т. е. брать возможно большее число лѣтъ для вывода среднихъ цѣнъ. Но при этомъ производство подобныхъ выводовъ уже очень усложняется. Ни въ какомъ, впрочемъ, случаѣ нельзя рекомендовать производить эти выводы менѣе, чѣмъ за послѣдніе 3—5 лѣтъ. При отсутствіи счетоводства въ оцѣниваемомъ имѣніи за прежніе годы, ничего не остается болѣе, какъ, по раздѣленіи на классы оцѣниваемой земли и примѣрномъ проектированіи (къ сожалѣнію, часто совершенно гадательно) для cadaго изъ нихъ извѣстной урожайности, сдѣлать средній выводъ урожайности по всему имѣнію, принимая, конечно, при этомъ во вниманіе величину площади, занимаемой каждымъ почвеннымъ классомъ въ отдѣльности. При установленіи на сельско-хозяйственные продукты среднихъ цѣнъ, послѣднія слѣдуетъ брать или рыночныя (на главнѣйшихъ рынкахъ, куда сбываются продукты имѣнія), или мѣстныя (на мѣстѣ — въ самомъ имѣніи), что конечно, не все равно, особенно при значительности разстоянія, отдѣляющаго имѣніе отъ его рынка. Въ случаѣ

*) Ту же цифру, для вывода среднихъ цѣнъ предлагаетъ и Пабстъ (См. его *Landwirthsch. Taxationslehre*, 3 Aufl. Berlin, 1881, s. 53).

***) *А. А. Колесовъ*. Оцѣнка имѣній. Харьковъ. 1888, стр. 16.

гужевой доставки продуктовъ, эта разница, составляющая собственно стоимость транспорта ихъ на рынокъ, можетъ доходить до $\frac{1}{10}$ коп. и болѣе за каждый провозимый пудъ и проѣзжаемую версту. Во всякомъ случаѣ, если, при исчисленіи чистаго дохода, цѣнность продуктовъ въ приходѣ опредѣляется по рыночнымъ, а не по мѣстнымъ цѣнамъ, то, вмѣстѣ съ этимъ, выставляется также въ расходъ и стоимость транспорта продуктовъ до рынка, когда этотъ транспортъ производится наймомъ, а не своимъ рабочимъ скотомъ. Но въ расходѣ по имѣнію, наоборотъ, не слѣдуетъ, понятно, показывать издержекъ на транспортъ въ томъ случаѣ, когда приходъ того же имѣнія исчислялся по мѣстнымъ цѣнамъ на производимые въ немъ продукты.

Если для потребностей сельско-хозяйственнаго технического завода (напр., крахмального, винокуреннаго, свекло-сахарнаго, маслобойнаго и проч.), находящагося въ имѣніи, на поляхъ послѣдняго воздѣлываются корнеплоды или какія нибудь другія растенія (напр., подсолнухъ, конопля и проч.); то, несмотря на то, что они при этомъ могутъ совсѣмъ не поступать въ продажу, а будутъ потребляться въ самомъ имѣніи, всю цѣнность ихъ все же слѣдуетъ ставить, при исчисленіи чистаго дохода имѣнія, на приходѣ его, слѣдовательно, вопреки тому, что въ этомъ отношеніи было сказано выше. Дѣло въ томъ, что на техническіе заводы, находящіеся въ имѣніи, наиболѣе правильно смотрѣть, какъ на рынки, дающіе возможность легко и удобно сбывать нѣкоторые продукты своего хозяйства. Обыкновенно при этомъ сельско-хозяйственные заводы, не довольствуясь собственнымъ производствомъ

въ имѣніи необходимыхъ имъ для переработки сырыхъ продуктовъ, покупаютъ также послѣдніе на сторонѣ, по устанавливающимся очень скоро въ такихъ случаяхъ цѣнамъ. Согласно этимъ послѣднимъ, надлежитъ выставлять въ приходѣ имѣнія, при оцѣнкѣ его, и продукты своего хозяйства, поступающіе для переработки на заводъ. Въ крайнемъ случаѣ, при отсутствіи ясно выраженныхъ мѣстныхъ цѣнъ на упомянутые продукты, за полнымъ отсутствіемъ сдѣлокъ по куплѣ-продажѣ, надлежитъ оцѣнивать эти продукты по средней за нѣсколько лѣтъ стоимости: обработки, посѣва, уборки и вообще производства + наемная плата за землю, служащую для послѣдняго *).

2. *Приходъ отъ животноводства*, содержамаго въ имѣніи, именно отъ: рогатаго скота, овцеводства, свиноводства и коневодства. Приходъ этотъ заключается, какъ въ продуктахъ, которые могутъ быть получены отъ животноводства (молоко, шерсть, кожи, щетина), такъ равно и въ приплодѣ; послѣдній даетъ возможность не только поддерживать животноводство, безъ уменьшенія численности

*) Къ изложенному выше нельзя не прибавить, что самый заводъ, существующій при имѣніи, если онъ вообще включается въ оцѣнку, долженъ быть цѣнимъ на основаніи капитализаціи чистой, за нѣсколько лѣтъ, доходности технического производства, совершенно независимо отъ вывода стоимости имѣнія. Во всякомъ случаѣ, удобнѣе оцѣнить первоначально одно только имѣніе, и затѣмъ уже къ стоимости его прибавить или не прибавлять, смотря по условію, численную цѣнность завода. Въ нѣкоторыхъ случаяхъ, нѣтъ особаго основанія увеличивать цѣнность имѣнія прибавленіемъ къ ней стоимости, находящихся въ томъ же имѣніи техническихъ заводовъ, такъ какъ существованіе ихъ, вслѣдствіе вліянія разныхъ неблагоприятныхъ экономическихъ и иныхъ условій, иногда не можетъ считаться вполне обеспеченнымъ въ извѣстномъ районѣ.

или вообще цѣнности капитала въ скотѣ, но, благодаря приплоду, можно также ежегодно, не отступая отъ только что сказаннаго условія, продавать на сторону, а равно и употреблять для потребностей собственнаго хозяйства, часть молодыхъ или взрослыхъ животныхъ (напр. съ цѣлью полученія мяса крупнаго или мелкаго рогатаго скота, для продовольствія рабочихъ и служащихъ; при собственномъ коннозаводствѣ—вполнѣ выращенныя молодая лошади, поступающія не въ продажу, а оставляемыя для работъ въ своемъ хозяйствѣ, и т. п.). Тѣхъ изъ названныхъ животныхъ, которыхъ ежегодно подвергаютъ убою, для потребностей собственнаго хозяйства, именно для продовольствія рабочихъ людей и служащихъ, можно было бы, на основаніи подробно объясненнаго уже выше, совсѣмъ не выставлять въ приходѣ оцѣниваемаго имѣнія; конечно при этомъ не слѣдуетъ выводить въ расходъ по имѣнію тѣхъ же животныхъ, когда исчисляется стоимость продовольствія рабочихъ и другихъ служащихъ имѣнія. Но обыкновенно при выводѣ чистаго дохода, для наглядности сужденія объ этой стоимости продовольствія, будетъ удобнѣе поступать наоборотъ, именно: какъ при исчисленіи прихода, такъ и при выводѣ расхода по имѣнію,—выставлять цѣнность животныхъ, употребленныхъ въ немъ для собственныхъ надобностей хозяйства *). Со-

*) Въ вилахъ послѣдовательности и для достиженія той же наглядности, при выводѣ общаго прихода отъ полеводства, полезно также изъ общей цѣнности ежегодно получаемыхъ отъ полеводства продуктовъ не вычитать, вопреки изложенному въ началѣ настоящей главы, то количество ихъ (ржи, гороха и проч.), которое идетъ на продовольствіе рабочихъ и служащихъ въ имѣніи; но при этомъ, конечно,

ставляя, при выводѣ прихода имѣнія, смѣтныя предположенія о числѣ животныхъ, могущихъ въ теченіе года: поступать, съ одной стороны, въ продажу, а съ другой стороны—предназначаться для собственнаго употребленія въ имѣніи, необходимо всѣ такія предположенія основывать на среднихъ данныхъ о размѣрѣ ежегодной прибыли различныхъ домашнихъ животныхъ, вслѣдствіе приплода, а также о размѣрѣ средней убыли ихъ *). Только на основаніи этихъ данныхъ, излагаемыхъ обыкновенно въ на-

цѣнность этихъ продуктовъ не слѣдуетъ также забывать ставить и въ расходѣ по имѣнію (именно въ рубрикѣ расходовъ на трудъ въ хозяйствѣ), при исчисленіи чистаго дохода. Подобнымъ же образомъ можно поступать вообще со всякаго рода, идущими на продовольствіе лицъ управленія и рабочихъ, продуктами, произведенными въ собственномъ хозяйствѣ, слѣдовательно, въ томъ числѣ, и съ тою частью молока, масла, творога и другихъ продуктовъ животноводства, которая не поступая въ продажу, оставляется для собственнаго употребленія въ имѣніи.

*) Пользуясь, главнѣйше, данными *Блока, Гольца* въ своемъ сочиненіи „Landwirthschaftliche Taxationslehre“ (Berlin 1882. стр. 423 и 424) принимаетъ, что отъ 100 коровъ получится ежегодно, по крайней мѣрѣ, 90 телятъ. Ежегодная же убыль для рогатаго скота, отъ болѣзней и несчастныхъ случаевъ, простирается до 5⁰/₀; это число, впрочемъ, можно считать вѣрнымъ только при сравнительно большомъ количествѣ телятъ, ибо для взрослого скота ежегодная убыль не превышаетъ 1—2⁰/₀. Отъ 100 овецъ получается въ годъ не болѣе 80 ягнятъ, ежегодная же убыль, при хорошо содержанномъ стадѣ овецъ, можетъ быть проектирована въ среднемъ около 6⁰/₀. Отъ 100 свиней ежегодно получается въ среднемъ до 1100—1200 поросятъ; ежегодная уже убыль свиней равняется около 3⁰/₀, а поросятъ до отлучки по крайней мѣрѣ 15⁰/₀. Нѣсколько иныхъ данныя о средней ежегодной прибыли въ живомъ инвентарѣ приведены въ „Справочной книгѣ русскаго сельскаго хозяина“, Спб., 1892 г. изданіе А. Ф. Девріена, стр. 310.

стольныхъ и справочныхъ изданіяхъ для сельскихъ хозяевъ, можно произвести въ каждомъ частномъ случаѣ приблизительное проектированіе прихода, о которомъ здѣсь идетъ рѣчь (если, впрочемъ, примѣненіе упомянутыхъ данныхъ къ оцѣниваемому имѣнію не встрѣчаетъ препятствія, вслѣдствіе какихъ нибудь исключительныхъ и нарушающихъ всѣ расчеты обстоятельствъ, напр., благодаря тому, что районъ имѣнія очень часто посѣщается опустошительною чумою рогатаго скота, и т. п.).

Подобно продуктамъ полеводства, какъ животныя, вводимыя въ исчисленіе прихода по имѣнію, такъ и продукты этихъ животныхъ, оцѣниваются на основаніи мѣстныхъ продажныхъ цѣнъ не менѣе, какъ за послѣдніе 3—5 лѣтъ *).

3. *Приходъ отъ всего остальнаго въ имѣніи*, т.-е. независимо отъ его главныхъ отраслей—земледѣлія и скотоводства, именно приходъ отъ:

- а) садоводства,
- б) огородничества,
- в) базарныхъ площадей (вообще такъ называемыхъ оброчныхъ статей), и т. п.

Вслѣдствіе трудности исчисленія прихода отъ очень разнообразныхъ продуктовъ, получаемыхъ изъ садовъ, огородовъ, коноплянниковъ, хмѣльниковъ, и т. п., можно рекомендовать иногда, особенно, когда подъ рукой нѣтъ надежнаго счетоводства по оцѣниваемому имѣнію, включать упомянутыя угодыя въ оцѣнку его, при хозяйствѣ за

*) Для продуктовъ скотоводства, *Гольцъ* совѣтуетъ дѣлать средній выводъ цѣнъ за 10 даже послѣднихъ лѣтъ.

счетъ владѣльца,—по доходности отъ наемной платы за названныя угодья. При оцѣнкѣ же всякихъ усадебныхъ угодій по наемной платѣ, нужно имѣть въ виду сказанное по этому предмету въ предшествующей главѣ. Что касается базарныхъ площадей, ярмарочныхъ мѣстъ, водяныхъ и вѣтряныхъ мельницъ, рыбныхъ ловель, каменоломень и т. п., то ихъ также удобнѣе большею частью включать въ оцѣнку только по обеспеченной величинѣ той платы, которая можетъ быть проектирована отъ нихъ, при отдачѣ въ наемъ. Если же изъ счетоводства имѣнія представится возможнымъ извлечь надежный матеріалъ, за нѣсколько предшествующихъ лѣтъ, для исчисленія прихода продуктовъ отъ усадебныхъ угодій и разныхъ промысловъ, равно какъ и цѣнъ на эти продукты, то упомянутымъ матеріаломъ должно, конечно, воспользоваться, при исчисленіи общаго прихода по оцѣниваемому имѣнію.

Исчисленіе расхода.

По исчисленіи прихода, изъ него, для опредѣленія чистаго дохода имѣнія, слѣдуетъ вычесть слѣдующіе расходы.

1. *Расходы на трудъ* въ сельско-хозяйственномъ производствѣ. Расходы эти обнимаютъ не только издержки на жалованье и содержаніе всякаго рода рабочихъ, необходимыхъ при принятіи въ имѣніи хозяйствѣ (годовыхъ, сроковыхъ, поденныхъ и проч.), но также и всякія издержки, какъ денежныя, такъ и натурою, на лицъ управленія имѣніемъ—управляющихъ, старостъ, приказчиковъ, ключниковъ, экономовъ и т. п. Хотя лица эти большею частью и не участвуютъ въ производствѣ своимъ исклю-

чительно физическимъ трудомъ, но они неизбежны во всякомъ хозяйствѣ за свой счетъ, для руководства и надзора за производствомъ. Число лицъ управленія и размѣръ жалованья имъ, при хозяйствѣ за счетъ владѣльца, зависитъ не только отъ величины имѣнія, но также и отъ интензивности въ немъ хозяйства; такъ напр., имѣнія съ значительною культурою свекловицы, для сбыта на свекло-сахарный заводъ, нуждаются въ гораздо бѣльшихъ издержкахъ на управленіе, чѣмъ какое-либо хозяйство съ переложною системою, при которой только незначительная часть земли подвергается обработкѣ подъ хлѣбъ. Вообще можно замѣтить, что на величину расходовъ на управленіе въ гораздо бѣльшей мѣрѣ вліяютъ размѣры полеводства, чѣмъ пространства подъ лугами, выгонами и лѣсами (когда послѣдніе, впрочемъ, не подвергаются эксплуатаціи за свой счетъ). Какъ бы три послѣдніе вида угодій ни были распространены въ имѣніи, но, при ничтожномъ пространствѣ въ немъ подъ полями, расходы на управленіе этимъ имѣніемъ будутъ также, сравнительно, ничтожны. На величину расходовъ по управленію, при хозяйствѣ за свой счетъ, вліяютъ также: удаленность земель, подлежащихъ управленію, отъ усадьбы и бѣльшая или меньшая расчлененность этихъ земель. Но изъ всѣхъ приведенныхъ выше обстоятельствъ наибольшее вліяніе на размѣръ расходовъ по управленію имѣетъ, въ бѣльшинствѣ случаевъ, величина самого имѣнія. При этомъ нельзя не замѣтить, что какъ бы мало ни было имѣніе, оно требуетъ, по крайней мѣрѣ, одного руководителя; если же размѣры имѣнія начинаютъ превосходить 100—150 дес. подъ полями, или если на это число полей въ

немъ имѣются очень значительныя пространства подъ другими угодьями, то вполне успешное веденіе хозяйства въ подобномъ имѣніи большею частью требуетъ, чтобы управляющій имъ имѣлъ соотвѣтствующее число помощниковъ (старость, приказчиковъ и т. п.). Число ихъ, конечно, должно увеличиваться, вмѣстѣ съ размѣрами имѣнія, но нельзя сказать, чтобы число помощниковъ должно непременно возрастать пропорціонально этимъ размѣрамъ, ибо, при увеличеніи послѣднихъ, упомянутое число можетъ нѣсколько отставать отъ нихъ. Въ самомъ дѣлѣ, практика показываетъ, что если, напр., къ имѣнію, состоящему изъ многихъ сотенъ десятинъ полей, прикупается еще 1—2 сотни десятинъ или вообще не особенно много земли, то персоналъ управленія имѣніемъ, при новомъ увеличенномъ составѣ его, можетъ, во многихъ случаяхъ, безъ особаго ущерба для дѣла, остаться почти безъ увеличенія въ своемъ числѣ. При оцѣнкѣ имѣній по доходности ведущагося въ нихъ хозяйства за счетъ владѣльца, случается нерѣдко, что фактически въ нихъ не существуетъ расходовъ на управленіе, ибо послѣднее несетъ на себѣ самъ владѣлецъ. Это обстоятельство, за всѣмъ тѣмъ, не можетъ и не должно препятствовать, при опредѣленіи чистаго дохода подсобнаго имѣнія, вычитанію проектированныхъ (въ потребномъ каждый разъ количествѣ) администраціонныхъ расходовъ, изъ валоваго дохода имѣнія, не смотря на возраженія, которыя иногда можно слышать по этому предмету *). Поступать именно

*) Въ подтвержденіе правильности вышензложеннаго мнѣнія, мы можемъ сослаться, между прочимъ, также и на г. *Тихнева*, который,

такимъ образомъ надлежитъ потому, что въ данномъ случаѣ землевладѣлецъ совмѣщаетъ въ одномъ лицѣ не только рентьера, получающаго съ своей земли извѣстную ренту, но и управляющаго этою землею; послѣдній же, конечно, неизбѣжно нуждается, на одинаковомъ основаніи съ прочими управляющими такихъ же по величинѣ и характеру хозяйства имѣній, въ соотвѣтствующемъ вознагражденіи, которое, вслѣдствіе этого, нельзя не принимать во вниманіе, при исчисленіи элементовъ расхода всякаго рода хозяйства за счетъ владѣльца. Въ заключеніе о расходахъ на управленіе, нельзя не замѣтить, что для средней величины имѣній, при 3-хъ-польной системѣ, распространенной у насъ, только въ рѣдкихъ случаяхъ можно проектировать расходы на управленіе хозяйства за счетъ владѣльца въ размѣрѣ меньшемъ 1 р. на каждую десятину; во многихъ же случаяхъ, именно при сравнительно незначительной величинѣ имѣнія, эти расходы будутъ значительно превосходить указанную величину. Наоборотъ, они будутъ значительно менѣе послѣдней при большихъ размѣрахъ имѣнія.

Что касается до исчисленія величины расходовъ на разнаго рода рабочихъ, необходимыхъ въ хозяйствѣ за счетъ владѣльца, то это исчисленіе производится, принявъ во вниманіе, какъ плату имъ, установившуюся въ данной

относительно расхода на вознагражденіе за трудъ управленія хозяйствомъ, объясняетъ, что и этотъ расходъ слѣдуетъ вводить при вычисленіи чистаго дохода не только, если управленіе поручается постороннему лицу по найму, но и тогда, когда хозяйствомъ завѣдуетъ самъ землевладѣлецъ („О таксированіи поземельной собственности“, стр. 144).

мѣстности, такъ и то число ихъ, которое будетъ предположено достаточнымъ для выполненія всѣхъ работъ въ имѣніи въ теченіе года,—въ зависимости отъ принятаго сѣвооборота, той или другой отрасли скотоводства, существующей въ имѣніи, и т. п. При выводѣ расхода продуктовъ собственнаго хозяйства на содержаніе рабочихъ (равно какъ и лицъ управленія) слѣдуетъ имѣть въ виду сказанное выше.

2. *Расходы на повинности:* государственныя, земскія, дворянскія и иныя опредѣляются, въ своей величинѣ, по окладнымъ листамъ, присылаемымъ въ имѣніе изъ подлежащихъ учрежденій. При исчисленіи расхода на повинности, дворянскіе сборы можно, пожалуй, даже не принимать въ соображеніе, ибо они скорѣе лежатъ на владѣльцѣ имѣнія, чѣмъ на землѣ. Дѣйствительно, при переходѣ имѣнія, продажею или инымъ путемъ, къ лицу не дворянскаго происхожденія, это имѣніе можетъ быть освобождено отъ уплаты дворянскихъ повинностей. Такъ какъ лѣса во многихъ мѣстностяхъ облагаются въ меньшемъ размѣрѣ, чѣмъ сельско-хозяйственныя угодья, то, при оцѣнкѣ лѣсовъ по сельско-хозяйственному пользованію, т.-е. по доходу, въ предположеніи обращенія ихъ въ поля, луга или выгоны, надлежитъ, для исчисленія чистаго дохода, брать во вниманіе (во избѣжаніе нѣкотораго преуменьшенія оцѣнки имѣнія) тѣ повинности, которыя были бы установлены на упомянутыя сельско-хозяйственныя угодья, при проектируемомъ обращеніи въ нихъ оцѣниваемыхъ лѣсовъ имѣнія. Впрочемъ, чтобы избѣжать чрезмѣрнаго усложненія, при исчисленіи доходности имѣнія, прибѣгать къ описанному приему слѣдуетъ только въ слу-

чаѣ очень большой разницы въ величинѣ обложенія лѣсовъ и тѣхъ угодій, въ которыя, для оцѣнки, ихъ проектируется обратить.

3. *Расходы на ежегодный ремонтъ* мертваго инвентаря и строеній и *на страхованіе* послѣднихъ также составляютъ необходимую часть издержекъ производства въ хозяйствѣ за счетъ владѣльца. Только что упомянутый мертвый инвентарь состоитъ изъ необходимаго количества разнаго рода: упряжи, телѣгъ, плуговъ, сохъ, боронъ, молотилокъ, вѣялокъ и другихъ сельско-хозяйственныхъ орудій и машинъ. Расходы на ремонтъ инвентаря лучше всего выражать въ процентахъ къ стоимости его; та величина ихъ, которую надлежитъ принимать во вниманіе, при исчисленіи чистаго дохода имѣнія, приведена въ описаніи ниже слѣдующей рубрики расходовъ. Что же касается до размѣровъ расхода на ремонтъ построекъ, то объ этихъ размѣрахъ было упомянуто въ главѣ объ оцѣнкѣ имѣній по доходности при наемной платѣ (стр. 199).

Относительно страхованія построекъ надлежитъ замѣтить, что оно принято во всѣхъ хорошихъ хозяйствахъ. Величина расхода на это страхованіе зависитъ, какъ отъ матеріала, изъ котораго возведены строенія, такъ и отъ другихъ обстоятельствъ. Вполнѣ точное исчисленіе чистаго дохода оцѣниваемаго имѣнія требовало бы, кромѣ страхованія строеній, предусмотрѣть также (для введенія въ упомянутое исчисленіе) величину расходовъ на страховку отъ огня предметовъ мертваго инвентаря и даже живаго инвентаря, а равно и разныхъ хозяйственныхъ запасовъ (хлѣба, сѣна и проч.). Въ Германіи, наконецъ, въ вычисленіе чистаго дохода имѣнія вводится также рас-

ходъ на страхованіе посѣвовъ отъ градобитія (1%). Вслѣдствіе нераспространенности у насъ этихъ видовъ страхованія (кромѣ, впрочемъ, застрахованія хлѣба отъ огня), расходъ на него, при опредѣленіи доходности имѣнія, можетъ бытъ большею частью оставленъ безъ вниманія.

4. *Расходы на погашеніе* обращающихся въ хозяйствѣ капиталовъ—построекъ и инвентарей: мертваго и живаго. Капиталы, заключающіеся въ этихъ предметахъ, хотя и участвуютъ въ сельско-хозяйственномъ производствѣ нѣсколько разъ и служатъ для нѣсколькихъ урожаевъ, но при этомъ они постепенно потребляются, ветшаютъ, и, по прошествіи бѣльшаго или меньшаго числа лѣтъ для разныхъ капиталовъ, они дѣлаются почти совершенно негодными для употребленія; переставая, по крайней мѣрѣ, отвѣчать современемъ своему первоначальному назначенію, они постепенно утрачиваютъ цѣнность или, какъ говорятъ, погашаются, какъ обо всемъ этомъ было объяснено (впрочемъ, только относительно однихъ строеній) выше. Расходъ на погашеніе, неизбѣжный во всякомъ имѣніи, въ которомъ, для цѣлей сельско-хозяйственнаго производства, помѣщены упомянутые капиталы, не можетъ не быть причисленнымъ, вслѣдствіе этого, къ издержкамъ производства, при исчисленіи чистаго дохода отъ хозяйства за счетъ владѣльца. Правда, что оцѣнщики-практики, при исчисленіи названнаго дохода, рѣдко вводятъ въ исчисленіе расходы на погашеніе обращающихся въ хозяйствѣ капиталовъ, но это происходитъ только отъ одного недоразумѣнія, находящаго себѣ почву въ недостаточной распространенности теоретическихъ основъ ученія

о чистомъ доходѣ производства. Противъ упомянутаго оцѣночнаго приѣма со стороны оцѣнщиковъ-практиковъ, относительно погашенія, говоритъ также и слѣдующее. Хотя расходы на это погашеніе, въ формѣ непосредственныхъ денежныхъ издержекъ, отсутствуя въ хозяйствѣ иногда въ теченіе длиннаго ряда лѣтъ, могутъ быть, вслѣдствіе этого, не всегда замѣтны для сельскихъ хозяевъ; но забыть о названныхъ расходахъ и не прибѣгнуть къ вычитанію ихъ изъ валового дохода имѣнія никакъ нельзя: рано или поздно, тотъ или другой видъ находящагося въ имѣніи капитала, какъ инвентарнаго, такъ и всякаго другого, сдѣлается негоденъ для производства и, чтобы послѣднее не остановилось совсѣмъ, потребуется значительный единовременный расходъ на замѣну обезцѣниваемаго, вслѣдствіе времени, капитала другимъ—новымъ и годнымъ для употребленія. Расходы же на такую замѣну, въ видѣ единовременныхъ, несомнѣнно существующихъ въ имѣніи, денежныхъ затратъ, долженствующихъ покрываться, конечно, ничѣмъ инымъ, какъ только валовыми доходами съ того же имѣнія, удобнѣе всего выражать ежегодными, на погашеніе вышеупомянутыхъ капиталовъ, процентами, выставляемыми въ число элементовъ расхода, при исчисленіи чистаго дохода оцѣниваемаго имѣнія.

Обращаясь теперь, въ частности, къ величинѣ погашенія отдѣльныхъ капиталовъ, замѣтимъ, что въ отношеніи построекъ, соотвѣтствующія свѣдѣнія были даны уже выше (стр. 198). Вслѣдствіе этого, теперь остается привести надлежащія данныя только относительно погашенія *капитала въ инвентарь*. Мертвый инвентарь имѣнія, со-

стоя изъ предметовъ, легко подвергаемыхъ разнаго рода поломкамъ и вообще ветшанію отъ употребленія при работѣ, вызываетъ значительный ежегодный расходъ, какъ на приобрѣтеніе новыхъ предметовъ инвентаря, взамѣнъ убылыхъ, т. е. расходъ на погашеніе капитала, такъ и расходъ на ремонтъ орудій и машинъ, съ цѣлью поддержанія ихъ, путемъ своевременныхъ исправленій и починокъ, въ исправномъ видѣ. Обѣ статьи расхода, т. е. ремонтъ и погашеніе мертваго инвентаря, такъ тѣсно соединены другъ съ другомъ, что въ практикѣ трудно раздѣлимы (да и не существуетъ особыхъ мотивовъ къ ихъ непремѣнному раздѣленію); вслѣдствіе этого, при исчисленіи чистаго дохода оцѣниваемыхъ имѣній, равно какъ и въ другихъ подобныхъ же случаяхъ, эти расходы соединяютъ обыкновенно вмѣстѣ, выставляя въ число ежегодныхъ издержекъ производства около 15—20% или, въ среднемъ, около 18%, какъ на ремонтъ мертваго инвентаря, такъ и на погашеніе его. Относительно живого инвентаря, принимаютъ слѣдующее. Въ томъ случаѣ, когда рабочія лошади покупаются, для надобностей имѣнія, съ цѣлью производства въ немъ сельско-хозяйственныхъ работъ, необходимо сносить ежегодно въ расходъ на погашеніе капитала, заключающагося въ этихъ лошадяхъ, около 10%. При этомъ, слѣдовательно, исходятъ изъ предположенія, что большею частью лошади въ хозяйствѣ могутъ служить для работъ, въ общемъ среднемъ, только около 10 лѣтъ, послѣ чего онѣ утрачиваютъ почти всякую цѣнность и подвергаются выбраковкѣ изъ рабочаго стада. Что касается, наконецъ, до капитала въ рабочихъ волахъ, какъ и вообще въ рогатомъ скотѣ и разныхъ

видахъ продуктивнаго животноводства (овцеводства, свиноводства и проч.), то можно даже принимать отсутствіе расхода на погашеніе этого капитала въ имѣніи, при исчисленіи чистаго его дохода. Дѣло въ томъ, что при браковкѣ рогатаго скота, напр. рабочихъ воловъ, когда они перестаютъ быть уже годными для работы, выбракованныя животныя (если, конечно, браковка послѣднихъ производится не въ очень старомъ ихъ возрастѣ и вообще умѣло) могутъ быть нерѣдко проданы на мясо, безъ уменьшенія ихъ прежней цѣнности, при поступленіи для работъ въ имѣніе. Къ тому же, оправдать невыставленіе въ расходъ издержекъ на погашеніе капитала, какъ въ рабочихъ волахъ, такъ и въ разныхъ видахъ продуктивнаго скота можетъ и то обстоятельство, что вообще при скотоводствѣ, о которомъ здѣсь идетъ рѣчь, производится большею частью (для пополненія состава стада, вслѣдствіе ихъ убыли или обезцѣненія) собственное выращиваніе животныхъ въ имѣніи, а не покупка ихъ. Къ изложенному выше нельзя, впрочемъ, не прибавить, что въ отношеніи размѣра ежегоднаго погашенія капитала въ скотѣ не всѣ сельско-хозяйственные писатели согласны между собою. *Вальцъ*, напр., для рабочихъ воловъ принимаетъ величину погашенія въ $1\frac{1}{2}\%$ ихъ цѣнности (*Betriebslehre*, s. 288); между тѣмъ, *Гольцъ* совсѣмъ отрицаетъ для нихъ, какъ и для остальнаго рогатаго скота, (*Landwirt. Taxationslehre*, s. 430) расходъ на погашеніе.

5. *Расходы на проценты* (ростъ) съ капиталовъ, обращающихся въ сельскомъ хозяйствѣ. Капиталы эти суть: 1) земля съ постройками, 2) инвентарь живой и мертвый и, наконецъ, 3) оборотный капиталъ. Составъ первыхъ

двухъ видовъ названныхъ капиталовъ ясенъ самъ собою; что же касается оборотнаго капитала, то онъ состоитъ изъ необходимыхъ количествъ, для правильнаго и безостановочнаго веденія хозяйства, денегъ и разнаго рода запасовъ въ имѣнїи: пищи для служебнаго въ немъ персонала (рабочихъ и проч.), сѣна, соломы, топлива и проч. Побужденїемъ къ помѣщенїю капиталовъ въ какое бы то ни было производство (въ томъ числѣ, въ сельско-хозяйственное) служить, какъ извѣстно, то, чтобы получать на нихъ доходъ не меньшїй, по крайней мѣрѣ, установленнаго, въ данной странѣ и данное время, процента на капиталы. Но величина этого процента не одинакова для различныхъ капиталовъ. Оборотный, напр., капиталъ, состоя изъ предметовъ, которые нерѣдко, сравнительно легко, подвергаются разнаго рода нежелательнымъ измѣненїямъ, или уничтоженїю, или утратѣ цѣнности, вслѣдствїе усышки, распыла, поврежденїй мышами или насѣкомыми, воровства, неблагопрїятныхъ торговыхъ обстоятельствъ, и т. п., вполне оправдываетъ, конечно, желанїе получать на этотъ капиталъ больше процентовъ при производствѣ, чѣмъ отъ другихъ болѣе безопасныхъ видовъ капитала, вложенныхъ въ послѣднее. Съ этой точки зрѣнїя, можно и должно довольствоваться меньшимъ процентомъ на капиталъ, заключающїйся въ скотѣ и орудїяхъ, т. е. на инвентарный капиталъ, состоящїй изъ предметовъ сравнительно легко обзрѣваемыхъ и контролируемыхъ и мало вообще подверженныхъ въ хозяйствѣ измѣненїямъ въ количественномъ и другихъ отношенїяхъ (въ полную противоположность, если не всѣмъ, то многимъ видамъ оборотнаго капитала). Наконецъ, еще мень-

шій процентъ можетъ быть получаемъ въ производствѣ отъ капитала, заключающагося въ землѣ и постройкахъ. При застрахованіи послѣднихъ и правильномъ ежегодномъ ремонтѣ или откладываніи на погашеніе ихъ извѣстной суммы для составленія особаго строительнаго фонда (см. стр. 195), постройки, подобно земельному капиталу, могутъ почитаться почти одинаково безопасными отъ какихъ-либо значительныхъ убытковъ для хозяевъ, вслѣдствіе утраты цѣнности. На этомъ основаніи, не будетъ ошибкою считать, что разницы въ величинѣ процента, который всякій хозяинъ въ правѣ ожидать, при веденіи сельскохозяйственнаго производства, отъ земельного капитала, съ одной стороны, и капитала въ постройкахъ, съ другой стороны, не должно почти существовать.

По соображеніи всѣхъ приведенныхъ выше обстоятельствъ съ величиною процента у насъ въ Россіи на капиталы вообще, можно установить, что, при настоящихъ экономическихъ условіяхъ, *нормальный доходъ въ сельскохозяйственномъ производствѣ для оборотнаго капитала есть около 8% приблизительно, а для инвентарнаго капитала около 7%.* Величину этихъ процентовъ на капиталы оборотный и инвентарный и надлежитъ выставлять въ расходъ, при исчисленіи чистаго дохода отъ хозяйства за счетъ владѣльца. За границу, вслѣдствіе другихъ экономическихъ условій, принимается нѣсколько иная средняя величина процентовъ на инвентарный и оборотный капиталы. При этомъ вообще нельзя не замѣтить, что сельскіе хозяева мало согласны между собою относительно этой величины. Напримѣръ, *Голлицъ* (Landw. Taxationslehre Berlin. 1882, S. 262.) устанавливаетъ

проценты довольно близкіе къ той средней величинѣ ихъ, которую и мы рекомендуемъ для нашихъ хозяйствъ; напротивъ, *Крафтъ* (*Die Betriebslehre*, Berlin. 1885, S. 179) допускаетъ для инвентарнаго капитала 5—8%, а для оборотнаго даже 8—12%. Нельзя не добавить къ этому вообще, что, при прочихъ равныхъ условіяхъ, величина процента на оборотный и инвентарный капиталы выставяемая въ расходъ, въ случаѣ исчисленія чистаго дохода, должна быть тѣмъ болѣе, чѣмъ въ болѣе благоприятныхъ экономическомъ и другихъ отношеніяхъ находится оцѣниваемое имѣніе.

Что касается процентовъ на капиталы въ постройкахъ и землѣ, то эти проценты, въ противоположность сказанному относительно капиталовъ: инвентарнаго и оборотнаго, не слѣдуетъ ставить въ расходъ учета доходности отъ хозяйства за счетъ владѣльца. Такъ надлежитъ поступать потому, что конечную цѣль этого учета составляетъ опредѣленіе чистаго дохода именно капиталовъ въ постройкахъ и землѣ. Раздѣленіе этого дохода между землею, съ одной стороны, и постройками, съ другой, не имѣетъ часто интереса; точно также нѣтъ особаго основанія распредѣлять исчисленную общую капитальную цѣнность имѣнія между постройками и землею. Только въ томъ случаѣ, когда, за всѣмъ тѣмъ, опредѣляется цѣнность одной земли безъ построекъ, можно оправдать выставленіе въ расходъ, при учетѣ чистаго дохода, опредѣленнаго процента на капиталъ въ постройкахъ. Но и въ этомъ случаѣ, т. е. при отысканіи стоимости только одной земли, будетъ все же гораздо удобнѣе и точнѣе, не выставя въ расходъ никакихъ процентовъ на капиталъ.

въ постройкахъ, вычестъ стоимость послѣднихъ, послѣ ея опредѣленія, изъ той общей цѣнности земли + постройки, которая получится по капитализаціи чистаго дохода отъ хозяйства за счетъ владѣльца.

Относительно разобраннаго въ этой рубрикѣ расхода на проценты со всякаго рода капиталовъ, посвящаемыхъ сельскому хозяйству, надлежитъ замѣтить, что оцѣнщики-практики большею частью также не выставляютъ въ расходъ этихъ процентовъ, при своихъ исчисленіяхъ чистаго дохода за счетъ владѣльца; но подобный приѣмъ, если онъ допускается въ отношеніи оборотнаго и инвентарнаго капиталовъ, понятно, не можетъ быть оправданъ ни по какимъ соображеніямъ: онъ всегда ведетъ лишь къ несправедливому возвышенію оцѣнки имѣнія.

Относительно, наконецъ, того, какъ опредѣлять величину тѣхъ капиталовъ, проценты съ которыхъ надлежитъ выставлять въ расходъ, слѣдуетъ замѣтить, что затрудненія въ этомъ отношеніи могутъ быть только для оборотнаго капитала, величина котораго въ продолженіи года не остается постоянною, а колеблется въ довольно широкихъ предѣлахъ. Цѣнность же капитала въ живомъ и мертвомъ инвентаряхъ, подвергаясь въ теченіе года сравнительно ничтожнымъ измѣненіямъ, легко находится послѣ опредѣленія стоимости предметовъ, входящихъ въ составъ этого капитала, на основаніи мѣстныхъ цѣнъ. При этомъ, конечно, предполагается, что инвентарный капиталъ существуетъ въ данномъ имѣніи въ количествѣ не большемъ противъ того, что дѣйствительно требуется правильною организаціею. Въ противномъ случаѣ, выставлять въ расходъ проценты на инвентарный капиталъ слѣдуетъ съ

той величины его, которая будетъ опредѣлена, по смѣтнымъ предположеніямъ, относительно дѣйствительно необходимаго размѣра этого капитала въ имѣніи. Зная же стоимость инвентарнаго капитала, удобнѣе всего опредѣлять по ней и необходимый, для нормальнаго веденія хозяйства, размѣръ оборотнаго капитала, какъ въ деньгахъ, такъ и въ разныхъ запасахъ. Именно, можно принять, что весь оборотный капиталъ, необходимый для правильно поставленнаго хозяйства, большею частью, равняется около $\frac{1}{3}$ — $\frac{1}{2}$ инвентарнаго капитала, т. е. общей стоимости не только необходимыхъ орудій и машинъ, но также и скота, какъ рабочаго, такъ и продуктивнаго въ оцѣниваемомъ имѣніи.

6. *Разные расходы*, куда относятся издержки на: леченіе, какъ людей, такъ и животныхъ, ковку лошадей, освѣщеніе стойлъ, письменныя принадлежности, поѣздки служащихъ по дѣламъ имѣнія, выписку въ нѣкоторыхъ случаяхъ племянныхъ животныхъ, для освѣженія крови, и т. п.

По вычетѣ общаго итога всѣхъ вышеприведенныхъ расходовъ изъ общей суммы упомянутыхъ выше доходовъ имѣнія, получится чистый доходъ отъ хозяйства за счетъ владѣльца, при описанномъ способѣ исчисленія этого дохода. По капитализаціи его изъ извѣстнаго процента *) можетъ быть выведена капитальная стоимость имѣнія. Послѣдняя въ данномъ случаѣ выражаетъ не только стоимость земли, входящей въ составъ имѣнія, но

*) Что касается величины процента капитализаціи въ этомъ случаѣ, то объ этомъ будетъ приведено ниже.

также и стоимость построекъ, если онѣ въ немъ имѣются. На этомъ основаніи, прибавлять что либо къ суммѣ, полученной послѣ капитализаціи чистаго дохода, на постройки, какъ это иногда рекомендуется, было бы равносильно совершенно несправедливому возвышенію оцѣнки имѣнія на стоимость построекъ. Если въ практикѣ, поступая наоборотъ, т. е. прибавляя постройки къ суммѣ, выведенной по капитализаціи дохода, получаютъ иногда все же вѣрные оцѣночные результаты, то это является только слѣдствіемъ: или несправедливаго преуменьшенія того чистаго дохода, который подвергался капитализаціи, или слѣдствіемъ неумѣреннаго возвышенія процента ея. Если желательно опредѣлить стоимость только одной земли, входящей въ составъ имѣнія, то изъ суммы, полученной послѣ капитализаціи чистаго дохода его, надлежитъ исключить стоимость тѣхъ построекъ, которыя необходимы для надлежащаго веденія хозяйства, какъ объ этомъ уже было упомянуто выше.

Упрощенный способъ таксаціи.

Изъ предъидущаго должно быть ясно, что исчисленіе чистаго дохода отъ хозяйства за счетъ владѣльца отличается значительною сложностью, если это исчисленіе предпринимаютъ по способу, предлагаемому выше. Къ тому же, успѣшное примѣненіе этого способа возможно въ большинствѣ случаевъ только тогда, когда въ имѣніи можно найти хорошо организованное счетоводство, за нѣсколько лѣтъ, изъ котораго было бы возможно почерпнуть надежныя данныя: о размѣрѣ прихода разныхъ про-

дуктовъ отъ скотоводства, о величинѣ расхода на годовыхъ, сроковыхъ, поденныхъ и издѣльныхъ рабочихъ и т. п. Между тѣмъ, въ дѣйствительности, въ огромномъ большинствѣ случаевъ, представляется необходимымъ производить у насъ въ Россіи оцѣнки такихъ имѣній, въ которыхъ существуетъ только очень недостаточное счетоводство или его нѣтъ совсѣмъ. Вслѣдствіе этихъ соображеній, не трудно понять необходимость упростить описанный выше способъ исчисленія чистаго дохода отъ хозяйства за счетъ владѣльца въ такой мѣрѣ, чтобы примѣненіе этого способа на практикѣ не встрѣчало особыхъ затрудненій. Правда, что подобныя упрощенія могутъ быть въ ущербъ точности самой оцѣнки; но съ этимъ обстоятельствомъ необходимо примириться тѣмъ болѣе, что даже самые точные оцѣночные способы не гарантируютъ того, чтобы выведенная оцѣнка была абсолютно вѣрна и сохраняла свою вѣрность и на будущее время. Не можемъ не привести по этому поводу мнѣнія одного изъ нашихъ писателей по сельско-хозяйственной таксаціи, г. *Тихьева*, который, между прочимъ, говоритъ: «вычислить чистый доходъ съ поземельной собственности математически вѣрно — вообще нельзя» *). Такимъ образомъ, извѣстная неточность присуща всякой оцѣнкѣ: будетъ ли она немного болѣе или менѣе — для практики не имѣетъ особаго значенія, — лишь бы эта неточность не переходила вообще извѣстныхъ предѣловъ и лишь бы допущеніе ея выкупалось значительнымъ упрощеніемъ приемовъ. Такое упрощеніе и полученіе, за всѣмъ

*) См. „О таксированіи поземельной собственности“, стр. 139.

тѣмъ, болѣе или менѣе вѣрныхъ оцѣночныхъ результатовъ, удовлетворяющихъ требованіямъ практики, представляется возможнымъ достигнуть помощью нижеслѣдующихъ измѣненій въ вышеизложенномъ способѣ вывода общаго по имѣнію прихода отъ хозяйства за счетъ владельца.

Упрощенія въ исчисленіи прихода.

Приходъ отъ животноводства можно не выводить совсѣмъ; взамѣнъ же этого проектируется и выставляется въ общій приходъ имѣнія непосредственно тотъ валовой доходъ отъ *луговъ*, который получился бы при продажѣ всего сѣна съ нихъ на сторону. Правда, что при этомъ явится нѣкоторое преуменьшеніе общаго прихода имѣнія, ибо рыночныя цѣны на сѣно могутъ быть, конечно, ниже такъ называемаго чистаго оплачиванія его, т. е. той цѣны на сѣно, которую—какъ можно представить себѣ—платитъ имѣнію скотный дворъ, при продажѣ на рынокъ продуктовъ животноводства, которому сѣно поступило въ кормъ. Но упомянутаго преуменьшенія прихода, если оно дѣйствительно грозитъ пониженіемъ оцѣнки имѣнія, можно избѣжать, взявши, для исчисленія этого прихода, цѣны на сѣно нѣсколько высшія среднихъ рыночныхъ цѣнъ на него—сообразно большей или меньшей прибыльности занятія животноводствомъ въ данной мѣстности. Къ такому возвышенію цѣны на сѣно, по которой исчисляется приходъ отъ луговъ, есть основаніе прибѣгать только въ тѣхъ случаяхъ, когда животноводство въ данной мѣстности является дѣйствительно очень доходною статьею. Въ противномъ слу-

чаѣ, т. е. при незначительной доходности отъ животноводства, или когда оно убыточно и содержится только для навоза, что у насъ въ Россіи, въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ, вовсе не составляетъ рѣдкости, разница между рыночною цѣною на сѣно и чистымъ оплачиваніемъ его, помощью содержамаго въ имѣніи животноводства, будетъ, конечно, не столь значительна, чтобы стоило, для исчисленія прихода отъ луговъ, выводить каждый разъ: насколько скотъ оплачиваетъ сѣно выше, сравнительно съ рынкомъ *). Вообще необходимо замѣтить, что въ очень большомъ числѣ случаевъ будетъ надежнѣе брать, для исчисленія прихода имѣнія, мѣстныя рыночныя цѣны на луговое сѣно и выводить хотя нѣсколько уменьшенную, но вполне обеспеченную стоимость имѣнія, чѣмъ, возвысивши, не совсѣмъ можетъ быть удачно, эти цѣны, подвергаться риску преувеличить оцѣнку того же имѣнія.

Что касается оцѣнки *выносовъ*, при хозяйствѣ за счетъ владѣльца и непринятіи во вниманіе непосредственнаго

*) Чистое оплачиваніе вычисляется слѣдующимъ образомъ: опредѣляютъ все расходы на скотъ, исключая кормовыхъ средствъ, и все приходы отъ скота, за исключеніемъ навоза; разность представляетъ собою чистое оплачиваніе того количества корма, которое употреблено для добыванія выведеннаго прихода отъ скота. (*Людоговскій*, Основы с. х. экономіи. СПБ. 1875, стр. 292). Повторяемъ, прибѣгать, при оцѣнкѣ имѣній, къ точному вычисленію чистаго оплачиванія слѣдуетъ только въ крайнемъ случаѣ; даже тогда, когда скотоводство въ имѣніи очень прибыльно, будетъ вполне достаточно оцѣнивать луговое сѣно нѣсколько выше мѣстной цѣны на него только приблизительно—безъ какихъ либо особо точныхъ вычисленій, тѣмъ болѣе, что для послѣднихъ можетъ не оказаться въ наличности: ни надежныхъ данныхъ по скотоводству данной мѣстности за прежніе годы, ни надлежащаго количества времени у оцѣнщика.

прихода отъ животноводства, то, соотвѣтственно тому, что было уже сказано въ главѣ объ оцѣнкѣ по наемной платѣ, приходъ съ этихъ угодій удобнѣе всего выводить, исходя изъ того количества сѣна, которое могло бы быть получено съ нихъ ежегодно, въ предположеніи, что они обращены въ луга. Помноженіемъ при этомъ проектируемаго средняго урожая сѣна на среднюю цѣну его валовой приходъ оцѣниваемыхъ выгоновъ опредѣлится вполне. Само собою разумѣется, что игнорируя, при оцѣнкѣ имѣнія, доходъ отъ животноводства, нельзя избѣжать непосредственной оцѣнки выгоновъ, въ противоположность предшествующему, болѣе подробному способу таксаціи имѣній, въ которомъ доходъ выгоновъ совсѣмъ не выводится, ибо онъ получаетъ уже свое выраженіе въ приходѣ отъ животноводства и другихъ статей. Если же въ описываемомъ упрощенномъ способѣ доходъ отъ выгоновъ не включать непосредственно въ валовой приходъ оцѣниваемаго имѣнія, то этимъ самымъ чистый доходъ его, конечно, былъ бы незаслуженно пониженъ. Если обращеніе оцѣниваемыхъ выгоновъ въ сѣнокосы будетъ признано почему либо невозможнымъ, то слѣдуетъ проектировать обращеніе первыхъ, для оцѣнки, въ поля съ извѣстною урожайностью, которая и вводится въ исчисленіе доходности. Въ нѣкоторыхъ случаяхъ—правда, очень рѣдко—можетъ быть найдено полезнымъ произвести оцѣнку выгоновъ по мѣстной наемной платѣ за нихъ, которая при этомъ и включается въ валовой приходъ хозяйства, когда опредѣляется чистый доходъ его, при разбираемомъ методѣ таксаціи имѣній. Но если мѣстная наемная плата за оцѣниваемые выгоны

выражена не достаточно ясно, (что въ большинствѣ случаевъ, какъ уже было объяснено выше, дѣйствительно бываетъ при оцѣнкахъ), то, конечно, гораздо будетъ удобнѣе оцѣнивать эти выгоны, согласно уже сказанному, какъ луга или поля, т. е. въ предположеніи, что въ нихъ могли бы быть обращены оцѣниваемые выгоны. Только при полной неумѣстности подобнаго предположенія, напр. тогда, когда оцѣниваемые выгоны расположены на какихъ либо крутыхъ склонахъ, на которыхъ сѣнокошеніе или воздѣлываніе хлѣбовъ были бы признаны невозможными, слѣдуетъ отказаться отъ предлагаемаго метода оцѣнки выгоновъ. Вообще, при оцѣнкѣ выгоновъ въ этомъ случаѣ слѣдуетъ сообразоваться съ сказаннымъ уже объ этомъ выше (стр. 204).

Исчисленіе, наконецъ, прихода отъ *полей*, при упрощенномъ способѣ таксаціи по доходности при хозяйствѣ за счетъ владѣльца, не претерпѣваетъ никакихъ измѣненій, именно: приходъ отъ *полей* слѣдуетъ выводить помощью умноженія ежегодной средней урожайности ихъ на среднюю цѣнность употребляемыхъ, для посѣва, продуктовъ. Но при этомъ слѣдуетъ имѣть въ виду, что продукты полеводства, употребляемые для продовольствія рабочихъ, скота и вообще для потребностей самого имѣнія, не подлежатъ вычитанію, при исчисленіи прихода, изъ общей массы продуктовъ полеводства того же имѣнія, въ случаѣ примѣненія разбираемаго таксаціоннаго метода.

Упрощенія въ исчисленіи расхода.

Обращаясь теперь къ вопросу о тѣхъ упрощеніяхъ, которыя могутъ быть сдѣланы въ исчисленіи расходовъ,

при выводѣ чистаго дохода отъ хозяйства за счетъ владѣльца, надлежитъ замѣтить, что эти упрощенія касаются преимущественно издержекъ на трудъ въ сельско-хозяйственномъ производствѣ. Именно: вмѣсто исчисленія расходовъ на годовыхъ, сроковыхъ и иныхъ рабочихъ, примѣняющихъ свой трудъ въ оцѣнваемомъ имѣніи, слѣдуетъ, при описываемомъ способѣ оцѣнки, исходить изъ предположенія, что всѣ работы въ имѣніи по: посѣву, обработкѣ, уходу за растеніями, уборкѣ, молотбѣ, вѣяніи и доставкѣ на рынокъ производятся издѣльно—наймомъ, для каждой изъ нихъ, мѣстныхъ крестьянъ и при помощи ихъ рабочаго скота и орудій. Такъ какъ цѣны на разныя сельско-хозяйственныя работы (обработку, уборку, молотбу и проч.) въ разныхъ мѣстностяхъ Россіи очень ясно выражены, вслѣдствіе значительной распространенности всюду найма на эти работы, то пользованіе названными цѣнами можетъ, конечно, значительно облегчить учетъ издержекъ сельско-хозяйственнаго производства. При этомъ, вопросъ можетъ идти только о томъ, какими именно цѣнами на работы пользоваться для оцѣнокъ: осенними (также и зимними), когда крестьяне, нуждаясь въ деньгахъ для уплаты податей въ этотъ періодъ года, нанимаются, задолго до производства самыхъ работъ, сравнительно дешево, или весенними и лѣтними цѣнами, когда наемъ производится близко къ началу тѣхъ же работъ и обходится нерѣдко значительно дороже. Рѣшеніе этого вопроса зависитъ отъ мѣстныхъ условій. Если практика указываетъ, что крестьяне, нанявшись осенью или зимою и, взявши при этомъ—какъ это всегда почти бываетъ—значительную

часть своей будущей заработной платы впередъ, очень неисправно выполняютъ впоследствии свои обязательства, не являясь своевременно на работы или плохо производя ихъ, и вообще причиняютъ имѣнію убытки; то, для оцѣночныхъ цѣлей, слѣдуетъ пользоваться весенними и лѣтними цѣнами на работы. Вообще нужно замѣтить, что эти послѣднія цѣны, выплачиваемыя обыкновенно вслѣдъ за производствомъ работъ, а не много ранѣе ихъ, представляются болѣе нормальными; на этомъ основаніи, весенними и лѣтними цѣнами на работы, а не осенними и зимними, слѣдуетъ пользоваться предпочтительнѣе.

Само собою разумѣется, что въ имѣніи, при предположеніи въ немъ хозяйства помощью наемнаго инвентаря, *издержки на управленіе* (жалованье и содержаніе управляющаго, приказчиковъ, старость, и проч.) претерпѣваютъ очень мало измѣненій, а потому эти издержки можно большею частью выставлять въ расходъ, при учетѣ чистаго дохода по упрощенному способу, почти въ томъ же самомъ размѣрѣ, какъ и при хозяйствѣ своими инвентаремъ и рабочими. Еще въ большей мѣрѣ относится сказанное къ *издержкамъ на повинности*, остающимся, конечно, безъ всякихъ измѣненій, при всякаго рода хозяйственныхъ формахъ, а потому и подлежащимъ выставленію въ расходъ учета доходности въ томъ размѣрѣ, въ какомъ ихъ показываютъ окладные листы по имѣнію.

При допущеніи описанныхъ выше упрощеній въ исчисленіи расходовъ на трудъ въ сельско-хозяйственномъ производствѣ, является необходимымъ произвести слѣдующія измѣненія въ опредѣленіи величины остальныхъ расходовъ хозяйства за счетъ владѣльца, съ цѣлью достиже-

ніа правильного вывода чистаго дохода отъ этого хозяйства.

1. Изъ расходовъ на ежегодный ремонтъ могущихъ находиться въ оцѣниваемомъ имѣніи: мертваго инвентаря и строеній и на страхованіе послѣднихъ, совсѣмъ не слѣдуетъ брать во вниманіе расходъ на *ремонтъ мертваго инвентаря*. При предположеніи хозяйства въ оцѣниваемомъ имѣніи помощью наемнаго инвентаря, расходы на его ремонтъ падаютъ на владѣльцевъ этого инвентаря, нанимаемыхъ для производства разныхъ работъ въ имѣніи. Въ заработной платѣ, которую получаютъ крестьяне, нанимающіеся работать въ имѣніи помощью своихъ орудій и скота, должно также заключаться, конечно, и вознагражденіе за соответствующій ремонтъ только что названнаго инвентаря, такое положеніе необходимо допустить, если припомнить, что величина заработной платы, при нормальныхъ условіяхъ, опредѣляясь на основаніи общихъ экономическихъ законовъ, не можетъ опуститься ниже такъ называемыхъ издержекъ производства труда, т. е. ниже того, во что этотъ трудъ въ данномъ случаѣ обходится тому, кто отдастъ его въ наемъ, соглашаясь производить работы въ имѣніи. Послѣ сказаннаго, должно быть понятно, что выставленіе расходовъ на ремонтъ собственнаго инвентаря, состоящаго въ оцѣниваемомъ имѣніи, когда опредѣляется его чистая доходность въ предположеніи хозяйства помощью наемнаго инвентаря, приводитъ къ тому, что въ одно и то же вычисленіе доходности этого имѣніа упомянутые расходы будутъ введены два раза. Расходы же на *ремонтъ строеній* (по крайней мѣрѣ тѣхъ, безъ которыхъ нельзя обойтись,

предполагая веденіе хозяйства помощью наемнаго инвентаря), равно какъ и расходы на *страхованіе* названныхъ строеній, должны быть непременно взяты во вниманіе при выводѣ чистаго дохода, когда примѣняется описываемый одѣночный способъ. Болѣе подробно объ этихъ расходахъ было уже объяснено выше (стр. 231).

2. По соображеніямъ, сходнымъ съ только что объясненными въ предшествующемъ пунктѣ, изъ общей величины расходовъ на погашеніе разныхъ капиталовъ въ имѣніи слѣдуетъ, въ случаѣ примѣненія того же оцѣночнаго способа, брать во вниманіе, для введенія въ исчисленіе доходности имѣніа, только одни расходы на *погашеніе строеній* (стр. 198). Хотя при этомъ въ оцѣниваемомъ имѣніи можетъ быть собственный инвентарь, но такъ какъ онъ долженъ оставаться безъ всякаго употребленія, въ случаѣ предположенія хозяйства помощью наемнаго инвентаря, то и расходы на *погашеніе собственного инвентаря*, какъ живаго такъ и мертваго, нельзя вводить въ исчисленіе доходности имѣніа; неизбѣжные же расходы на погашеніе наемнаго инвентаря также не подлежатъ отдѣльному введенію въ это исчисленіе, ибо они, соотвѣтственно объясненному выше о расходахъ на ремонтъ инвентаря, будутъ всегда заключаться въ той издѣльной платѣ, которая показывается въ расходѣ по имѣнію на посѣвъ, обработку, молотьбу и проч.

3. Изъ расходовъ на проценты съ капиталовъ, обращающихся въ хозяйствѣ, слѣдуетъ вводить въ исчисленіе доходности оцѣниваемаго имѣніа, предполагая въ немъ хозяйство помощью наемнаго инвентаря, только одни расходы на *проценты съ оборотнаго капитала* (8⁰/₀);

расходы же на проценты съ инвентарнаго капитала надлежитъ упускать изъ вида при этомъ исчисленіи, по соображеніямъ, совершенно аналогичнымъ съ тѣми, которыя уже были развиты выше. Здѣсь будетъ умѣстно сказать объ опредѣленіи величины оборотнаго капитала въ описываемомъ упрощенномъ способѣ таксаціи имѣній. Такъ какъ, могущій быть въ имѣніи, собственный инвентарь не можетъ, понятно, служить, при хозяйствѣ помощью наемнаго инвентаря, мѣриломъ для опредѣленія размѣра необходимаго оборотнаго капитала, то его удобнѣе всего выводить изъ общей величины тѣхъ же годовыхъ, по оцѣниваемому имѣнію, расходовъ, которые будутъ, въ конечномъ результатѣ, исчислены при опредѣленіи чистаго дохода упомянутаго хозяйства. Но общій итогъ этихъ расходовъ было бы все же несправедливо считать размѣромъ необходимаго при этомъ [оборотнаго капитала, ибо ежегодные расходы по имѣнію не производятся всѣ сразу, а подлежатъ удовлетворенію въ извѣстной послѣдовательности. Съ другой стороны, нѣтъ никакой необходимости, для предстоящихъ въ теченіе года расходовъ по имѣнію, держать въ немъ заранѣе наготовѣ всѣ, въ размѣрѣ полной годовой пропорціи, необходимыя денежныя средства: многіе изъ упомянутыхъ расходовъ производятся въ такое время, когда они, безъ какихъ либо неудобствъ, могутъ быть покрываемы текущими приходами по имѣнію, а вовсе не изъ оборотнаго капитала, долженствующаго быть въ томъ же имѣніи. На основаніи подобныхъ соображеній, можно установить, что величина оборотнаго капитала, для правильнаго хода и безостановочнаго веденія хозяйства, опредѣлится при-

близительно, если ее взять равного $\frac{1}{2}$ — $\frac{2}{3}$ суммы ежегодных денежных расходов по имѣнію *). Съ определеннаго такимъ образомъ размѣра оборотнаго капитала и надлежитъ выставлять въ расходѣ, при учетѣ по описываемому оцѣночному способу чистаго дохода отъ хозяйства за счетъ владѣльца, объясненные (стр. 250) выше 8%.

4. При исчисленіи, наконецъ, чистой доходности имѣнія въ предположеніи хозяйства помощью издѣльныхъ работъ, при посредствѣ наемнаго инвентаря, рубрика *разныхъ расходовъ*, упоминаемая въ предшествующемъ оцѣночномъ способѣ, можетъ быть, въ большинствѣ случаевъ, оставлена совсѣмъ безъ вниманія. Поступать та-

*) Оборотный капиталъ въ этихъ именно размѣрахъ опредѣляютъ также: *Крафтъ* („Die Betriebslehre“. Berlin 1885, S. 52) и *Гольцъ* („Landw. Taxationslehre“. Berlin. 1882, s. 226). Не особенно разнятся отъ указанныхъ размѣровъ оборотнаго капитала и данныя *Пабста* по этому предмету. (См. Н. W. Pabst. Landw. Taxationslehre. 3 Auflage. Berlin, 1881, S. 165). Если въ русскихъ хозяйствахъ денежный оборотный капиталъ бываетъ въ дѣйствительности весьма часто ниже вышеприведенныхъ размѣровъ, то, конечно, это обстоятельство слѣдуетъ считать крайне ненормальнымъ и вредно вліяющимъ на доходность имѣнія. Нашъ авторитетный сельскій хозяинъ *А. С. Ермоловъ* справедливо замѣтилъ еще болѣе 20 лѣтъ тому назадъ: „Одно я повторяю, что безъ капитала денежнаго, равно какъ и безъ капитала невещественнаго, умственнаго—знанія,—сколько нибудь раціональное и прибыльное веденіе дѣла не возможно. Не сомнѣваюсь, что въ этомъ согласятся со мною всѣ хозяева, за исключеніемъ развѣ тѣхъ, которые до сихъ поръ еще плачутъ по добромъ старомъ времени, когда всякій капиталъ могла замѣнить палка“ (Журналъ Сельское Хозяйство и Лѣсоводство. 1871 г. Декабрь. Очерки Побитюжья. Изъ замѣтокъ начинающаго хозяина черноземной полосы, стр. 295).

кимъ образомъ не будетъ ошибкою потому, что многія издержки, входящія въ составъ этой рубрики, отсутствуютъ совсѣмъ, при хозяйствѣ наемнымъ инвентаремъ и при невключеніи въ оцѣнку имѣнія прибыли, получаемой непосредственно отъ продуктивнаго животноводства; къ числу такихъ издержекъ относятся, напр., затраты на лечение животныхъ, освѣщеніе стойлъ, ковку лошадей и т. п. Правда, въ эту же рубрику разныхъ расходовъ входятъ и такія издержки, которыя, въ большинствѣ случаевъ, не избѣжны при всякаго рода хозяйствѣ за счетъ владѣльца, какъ напр., издержки на: поѣздки служащихъ по дѣламъ хозяйства, канцелярскія принадлежности, почтовые расходы и т. п. Но издержки эти почти всегда не столь значительны, чтобы онѣ заслуживали точнаго опредѣленія каждый разъ и включенія въ расходъ по имѣнію, при вычисленіи дохода по описываемому упрощенному способу. Въ крайнемъ случаѣ, если это включеніе, вслѣдствіе значительности издержекъ этого рода, будетъ все же признано необходимымъ; то, не прибѣгая къ точному опредѣленію ихъ (что, при недостаткѣ данныхъ о нихъ за прежнее время, было бы затруднительно), можно ограничиться увеличеніемъ дѣйствительно имѣющихъ мѣсто затратъ собственно на управленіе (администрацію) имѣніемъ приблизительно процентовъ на 10—15 или даже менѣе; въ такомъ увеличенномъ размѣрѣ эти затраты въ данномъ случаѣ и подлежатъ выставленію въ расходъ учета доходности оцѣниваемаго имѣнія, вмѣсто упомянутыхъ выше издержекъ.

Чистый доходъ и его капитализація.

Когда, на основаніи вышеизложеннаго, опредѣлится сумма всѣхъ приходовъ и сумма всѣхъ расходовъ по имѣнію, то, помощью простого вычитанія, можетъ быть выведенъ чистый доходъ, капитализаціею котораго изъ извѣстнаго процента опредѣлится стоимость имѣнія. Въ описанномъ способѣ оцѣнки, какъ и въ предшествующемъ, выведенная стоимость имѣнія выражаетъ не только цѣнность земли, но также и цѣнность построекъ (конечно, въ размѣрѣ, необходимомъ только для веденія хозяйства), входящихъ въ составъ имѣнія, что будетъ понятно, принявши во вниманіе сказанное выше. Для опредѣленія стоимости одной земли, если это представляется необходимымъ, изъ выведенной, по упрощенному способу, оцѣнки имѣнія надлежитъ, согласно тому, что по этому предмету было также упоминаемо выше, вычесть цѣнность тѣхъ построекъ, безъ участія которыхъ въ производствѣ было бы невозможно хозяйство въ имѣніи помощью издѣльныхъ работъ наемнымъ инвентаремъ.

По какому бы способу ни былъ выведенъ чистый доходъ имѣнія отъ хозяйства за счетъ владѣльца, доходъ этотъ, для вывода стоимости имѣнія, надлежитъ капитализировать изъ извѣстнаго процента. На этомъ основаніи, естественно возникаетъ вопросъ о величинѣ этого процента. Общія данныя по этому предмету были приведены въ главѣ объ оцѣнкѣ вообще. Въ частности же, въ примененіи къ хозяйству за счетъ владѣльца, надлежитъ замѣтить, что, въ отношеніи обезпеченности, доходъ отъ

этого хозяйства, во многихъ случаяхъ, можетъ быть приравненъ къ доходу, извлекаемому при краткосрочномъ наймѣ земли. Вслѣдствіе этого, для капитализаціи дохода отъ хозяйства за счетъ владѣльца, большею частью, можно брать почти тотъ же процентъ, какъ и при доходѣ отъ краткосрочнаго найма, именно, согласно указаніямъ практики, около 5—7%, въ зависимости, конечно, отъ обстоятельствъ, увеличивающихъ или уменьшающихъ цѣну имѣнія и разобранныхъ въ главѣ объ оцѣнкѣ вообще.

Употребленіемъ нѣсколько болѣе высокаго вообще процента капитализаціи доходности при хозяйствѣ за счетъ владѣльца, сравнительно съ доходностью у насъ капиталовъ вообще, достигается, между прочимъ, и то, что, при исчисленіи чистаго дохода упомянутаго хозяйства, можно избѣжать выставленія въ расходъ извѣстной величины на рискъ отъ какихъ либо, не выходящихъ изъ предѣловъ возможности, чрезвычайныхъ несчастій: непріятельскаго нашествія, политическихъ переворотовъ, наводненій и т. п. обстоятельствъ, могущихъ грозить поврежденіемъ или уничтоженіемъ, въ большей или меньшей мѣрѣ, затраченныхъ въ земледѣліи капиталовъ. Такъ какъ, при этихъ обстоятельствахъ, наибольшему риску подвергается не земля съ постройками, а инвентарный и оборотный капиталы, то нѣкоторые авторы совѣтуютъ: съ суммы этихъ послѣднихъ капиталовъ выставять въ расходъ на рискъ предпріятія извѣстный процентъ (по *Гольцу* 2—3%. «Landw. Taxationslehre». 1892. S. 437), когда принимается исчисленіе чистаго дохода отъ хозяйства за

счетъ владѣльца *) Этому совѣту, по нашему мнѣнію, полезно слѣдовать только развѣ въ случаѣ выбора очень низкаго процента капитализаціи чистаго дохода. Но употребленіе сравнительно высокаго процента капитализаціи дохода отъ хозяйства за счетъ владѣльца не можетъ, впрочемъ, мѣшать тому, чтобы, въ случаѣ не особенной надежности данныхъ объ урожайности и другихъ, послужившихъ основаніемъ для вычисленія, при отсутствіи точнаго счетоводства въ имѣніи за много лѣтъ, не скинуть, предварительно капитализаціи, около 1—10% выведеннаго чистаго дохода на непредвидѣнныя надобности, всегда могущія встрѣтиться при хозяйствѣ за свой счетъ. Впрочемъ, особенно точныхъ правилъ здѣсь нельзя дать, но свѣдущій въ данной мѣстности оцѣнщикъ долженъ самъ понять, когда и на сколько исчисленный чистый доходъ отъ хозяйства за счетъ владѣльца долженъ быть уменьшенъ прежде, чѣмъ подвергнуться капитализаціи. Во всякомъ случаѣ, у насъ въ Россіи вычитать извѣстный процентъ на непредвидѣнныя надобности и недополучки изъ дохода отъ хозяйства за счетъ владѣльца представляется большею частью необходимымъ.

Въ заключеніе настоящей главы, будетъ не лишне сдѣлать нѣсколько замѣчаній объ оцѣнкахъ: лѣсовъ и удо-

*) *Пабстъ* предлагаетъ ставить въ расходъ больше, именно 5% съ суммы инвентарнаго и оборотнаго капиталовъ; но онъ считаетъ, что при этомъ будутъ покрыты не только рискъ, сопряженный съ затратами капитала, но и вознагражденіе всякаго предпринимателя за его предпринимчивость (H. W. von Pabst Landw. Taxationslehre, 3 Aufl. Berlin, 1881, S. 165). Необходимость введенія такого вознагражденія въ исчисленіе чистаго дохода *Голмъ*, съ своей стороны, отрицаетъ

бренія, когда таксація имѣнія производится по доходу отъ хозяйства за счетъ владѣльца, при всякаго рода способахъ этой таксаціи.

Оцѣнка лѣсовъ.

Оцѣнка лѣсовъ въ этомъ случаѣ можетъ быть произведена: или по лѣсному пользованію, т. е. по доходности непосредственно отъ лѣсовъ, когда они подвергаются эксплуатаціи, или по сельско-хозяйственному пользованію, когда оцѣнкѣ подлежитъ земля подъ лѣсомъ, причемъ проектируется ея обращеніе въ сельско-хозяйственныя угодія, какъ обо всемъ этомъ болѣе подробно было уже сказано въ главѣ объ оцѣнкѣ по наемной платѣ. Въ соотвѣтствіи съ объясненнымъ тамъ объ этомъ, надлежитъ при оцѣнкахъ по сельско-хозяйственному пользованію, для вывода доходности отъ хозяйства за счетъ владѣльца, заранее опредѣлить, по возможности точно, сколько именно можно проектировать десятинъ подъ состоящими въ имѣніи лѣсами для обращенія въ каждое изъ сельско-хозяйственныхъ угодій, именно въ пашню, луга и проч. Проектируя, далѣе, согласно почвеннымъ и другимъ условіямъ, урожайность каждаго изъ этихъ угодій, предполагаемый сельско-хозяйственный валовой доходъ съ нихъ долженъ быть выведенъ съ большей или меньшей точностью и причисленъ къ общему приходу имѣнія. Что касается расхода при сельско-хозяйственномъ пользованіи землею изъ подъ оцѣниваемыхъ лѣсовъ (т. е. издержекъ: на обработку, посѣвъ,

уборку и проч.), то онъ выводится на общемъ основаніи и причисляется къ общему расходу по имѣнію, для опредѣленія впослѣдствіи чистаго дохода отъ хозяйства за счетъ владѣльца. Когда, наконецъ, по капитализаціи чистаго дохода, будетъ выведена цѣнность имѣнія, то изъ нея надлежитъ еще вычесть стоимость расчистки лѣсовъ въ сельско-хозяйственныя угодія. Но, взаимѣнь этого, къ выведенной капитальной стоимости имѣнія, при желаніи достигнуть точной оцѣнки, необходимо прибавить стоимость растущаго древеснаго матеріала, согласно тому, что объ этомъ было уже объяснено въ главѣ объ оцѣнкѣ по наемной платѣ (см. стр. 207—208).

Оцѣнка удобрения.

Обращаясь теперь къ *оцѣнкѣ удобрения*, употребляемаго въ хозяйствѣ за счетъ владѣльца, надлежитъ замѣтить, что стоимость этого удобрения, при его употребленіи, слагается изъ двухъ величинъ: цѣнности самого удобрения и стоимости вывозки его на поля. Послѣдняя опредѣляется легко. При выводѣ чистаго дохода хозяйства за счетъ владѣльца по первому (болѣе подробному) способу, нѣтъ даже надобности опредѣлять отдѣльно эту стоимость: она и безъ того попадаетъ въ расходъ по имѣнію, при исчисленіи въ немъ издержекъ на разныхъ рабочихъ, инвентарь и проч. Точно также въ этомъ способѣ оцѣнки имѣній можно избѣжать вывода цѣнности самаго навознаго удобрения, ибо, выставивши послѣднее, въ качествѣ продукта, полученнаго отъ животноводства, въ приходѣ по имѣнію, было бы необходимо поставить

цѣнность того же удобрения и въ расходѣ по имѣнію, по крайней мѣрѣ, тогда, когда удобрять землю въ данной мѣстности необходимо; выставленіе же, какъ въ приходѣ, такъ и въ расходѣ одной и той же, величины создастъ, конечно, возможность совсѣмъ не принимать во вниманіе эту величину, при исчисленіи чистаго дохода. Но, выводя чистый доходъ хозяйства за счетъ владѣльца по второму (упрощенному) способу, необходимо принимать во вниманіе, при исчисленіи расхода по имѣнію, какъ цѣнность примѣняемаго въ немъ навознаго удобрения, такъ и стоимость вывозки его на поля, соотвѣтственно мѣстнымъ на нее цѣнамъ (послѣдняя достигаетъ иногда до 5—10 к. и болѣе съ воза, въ зависимости отъ дальности перевозки). Трудности, при оцѣнкѣ, возникаютъ собственно только въ опредѣленіи стоимости самаго удобрения, для выставленія его въ расходъ учета чистой доходности оцѣниваемаго имѣнія. Есть много способовъ оцѣнки удобрения *), но почти всѣ они, для сельско-хозяйственной таксаціи, мало пригодны, не говоря уже о сложности ихъ въ нѣкоторыхъ случаяхъ. Болѣе простымъ и удобнымъ для таксаціонныхъ цѣлей представляется тотъ способъ, при которомъ исходятъ изъ предположенія, что цѣнность навоза (безъ перевозки его), примѣняемаго для удобрения, можетъ быть приблизительно приравнена къ стоимости кормовой и подстилочной соломы отъ главнѣйшихъ хлѣбовъ, получаемой въ имѣніи и

*) См. объ этомъ: *Людоговскій* „Основы с. х. экономіи и с. х. счетоводства“. СПБ. 1875, стр. 418—425, а также *Хлюдинскій*. „Организація с. х. промысла“. СПБ. 1881. Вып. IV, стр. 829 и слѣдующія.

употребляемой въ немъ на содержаніе скота. Хотя упомянутое предположеніе есть въ сущности фикція и не можетъ претендовать на полную вѣрность, но оно представляетъ ту выгоду, что при немъ является возможность избѣжать совсѣмъ оцѣнки самого навоза, при посредствѣ слѣдующаго приѣма. Въ приходѣ имѣнія, при оцѣнкѣ его по упрощенному способу, совсѣмъ не выставляется цѣнность получаемой съ полей соломы, но за то, выводя расходъ имѣнія, для исчисленія чистой доходности его, совершенно упускаютъ изъ вида стоимость удобренія; только стоимость вывозки его на поля подлежитъ выставленію въ этомъ способѣ въ расходъ по имѣнію.

Включеніе въ приходъ соломы.

Въ томъ случаѣ, когда, вслѣдствіе почвенныхъ и экономическихъ условій, не представляется надобности въ удобреніи и оно въ дѣйствительности не примѣняется, никакіе расходы на него, конечно, не слѣдуетъ брать во вниманіе, при выводѣ чистаго дохода хозяйства за счетъ владѣльца по упрощенному способу оцѣнки имѣній. Но при этомъ естественно возникаетъ вопросъ, слѣдуетъ ли цѣнность соломы главнѣйшихъ воздѣлываемыхъ въ имѣніи хлѣбовъ включать въ его приходъ, для вывода чистаго дохода? Принимая во вниманіе сказанное ранѣе, и чтобы не выходить за предѣлы послѣдовательности, поставленный вопросъ слѣдовало бы разрѣшать въ описываемомъ случаѣ въ положительномъ смыслѣ, т. е. солому отъ хлѣбовъ—ставить на приходъ имѣнія. Но, съ другой стороны, имѣя въ виду: 1) недостатокъ практическихъ и

легкихъ способовъ оцѣнки соломы, когда она не имѣетъ рыночной цѣны, отсутствующей въ дѣйствительности весьма часто; 2) очень ничтожную большую частью цѣнность соломы тогда, когда удобрение еще не находитъ себѣ примѣненія на поляхъ въ данной мѣстности и 3) что все же лучше примириться съ незначительнымъ преуменьшеніемъ оцѣнки имѣнія, чѣмъ, въ погонѣ за вполне вѣрными оцѣночными результатами, впасть въ преувеличеніе оцѣнки, вслѣдствіе несовершенства методовъ ея,—слѣдуетъ рекомендовать и при упрощенномъ оцѣночномъ способѣ не выставлять совсѣмъ въ приходъ имѣнія цѣнности получаемой въ немъ соломы, когда опредѣляется чистый доходъ. Только при какихъ нибудь исключительныхъ обстоятельствахъ, когда отъ непринятія во вниманіе цѣнности получаемой въ имѣніи соломы можно предвидѣть чрезмѣрное и несправедливое пониженіе оцѣночныхъ результатовъ, ее слѣдуетъ включать въ приходъ имѣнія. Включая въ оцѣнку солому, необходимо проектировать урожайность ея; при этомъ, надлежитъ имѣть въ виду, что соломы по вѣсу получается болѣе, чѣмъ зерна: приблизительно вдвое у озимыхъ хлѣбовъ и въ 1½ раза болѣе у яровыхъ; для послѣднихъ, впрочемъ, можно даже допустить, что количества собранныхъ: соломы и зерна почти одинаковы *).

*) Болѣе подробныя объ этомъ данныя, для разныхъ хлѣбовъ, см. А. Θ. Баталинъ. „Справочная книга русскаго сельскаго хозяина“. Изд. 2-е. 1896, стр. 114.

П Р И М Ъ Р Ъ .

4.

Примѣръ

*оцѣнки имѣнія по доходности отъ хозяйства за счетъ
владѣльца.*

Въ нижеслѣдующемъ, для оцѣнки по доходности отъ хозяйства за счетъ владѣльца, взято имѣніе въ 2050 д., которое въ предшествующихъ примѣрахъ уже подвергалось оцѣнкѣ по доходности отъ долгосрочно-арендной платы и по доходности отъ раздачи угодій въ краткосрочный наемъ. Какъ и въ предшествующихъ примѣрахъ, состоящій въ имѣніи лѣсъ оцѣненъ по сельско-хозяйственному пользованію, причемъ предположено, что растущій древесный матеріаль какъ разъ окупить обращеніе земли подъ лѣсомъ въ сѣнокосы. Такъ какъ при этомъ не образуется никакого превышенія цѣнности лѣса, сравнительно съ проектируемыми расходами по расчисткѣ его, то увеличивать нижеисчисленную стоимость имѣнія прибавленіемъ чего либо (на цѣнность растущаго въ имѣніи лѣса) не представляется необходимымъ. Точно также, нѣтъ причины вычитать что либо на расчистку лѣса изъ исчисленной оцѣночной стоимости имѣнія, потому что эта расчистка окупается, какъ сказано, растущимъ лѣснымъ матеріаломъ.

Въ основаніе оцѣнки имѣнія по доходности отъ хозяйства за счетъ владѣльца во взятомъ примѣрѣ принять

упрощенный методъ исчисленія доходности названнаго хозяйства, почти исключительно употребляющійся для оцѣночныхъ цѣлей. Принимая все вышеизложенное во вниманіе, приходъ имѣнія отъ хозяйства за счетъ владѣльца опредѣляется слѣдующимъ образомъ:

а) *Усадебныя угодья* (20 д.).

1) Отъ продажи яблокъ и другихъ плодовъ изъ сада на 6 д., за вычетомъ расходовъ на садовника и издержекъ по окопкѣ, обмазкѣ деревъ, и другихъ, можно проектировать средній ежегодный доходъ, при хозяйствѣ за счетъ владѣльца, въ размѣрѣ..... 300 р.

2) Отъ продажи капусты, огурцовъ и другихъ произведеній огорода на 4 д., за вычетомъ расходовъ на огородника и по культурѣ овощей вообще, слѣдуетъ проектировать средній ежегодный доходъ, при хозяйствѣ за счетъ владѣльца, въ размѣрѣ. 150 »

(Въ эту цифру входятъ и тѣ овощи, которые потребляются рабочими и другими лицами въ самомъ имѣніи).

3) Отъ 10 д. остальной усадебной земли, состоящей подъ постройками, дворами, гумнами и другими угодьями, не приносящими непосредственнаго денежнаго прихода, можно проектировать доходность, для включенія въ оцѣнку, въ размѣрѣ удвоеннаго дохода пахатныхъ земель, считая его въ 11 руб. кратко-срочной наемной платы за десятину, т.-е. по 22 руб., а всего.. 220 »

Итого прихода отъ 20 д. усадебной земли... 670 р.

б) Полевья угодья (1650 д.).

Они состоятъ въ 3-хъ польномъ сѣвооборотѣ: парь (550 д.), озимь (рожь 400 д. и озимая пшеница 150 д.) и яровое (овесъ 300 д., просо 200 д., подсолнечникъ 50 д.); причеиъ, по разсчету на 1 десятину, получаютъ слѣдующіе средніе доходы, за вычетомъ расходовъ по культурѣ, при работахъ крестьянскимъ инвентаремъ издѣльно:

	Рожь.	Озимая пшеница.	Овесъ.	Просо.	Подсолнечникъ.
Приходъ.					
Отъ продажи, за вычетомъ сѣмянъ, средняго урожая съ 1 десятины, по средней цѣнѣ на мѣстѣ за пудъ, получаютъ слѣдующіе валовые доходы:	75 пуд. по 45 коп.	55 пуд. по 75 коп.	60 пуд. по 40 коп.	70 пуд. по 50 коп.	45 пуд. по 1 р.10к.
	=	=	=	=	=
	33 р. 75 к.	41 р. 25 к.	24 р.	35 р.	49 р. 50 к.
Расходъ.					
Плужная вспашка.....	2 р. 25 к.	2 р. 25 „	2 р. 25 к.	2 р. 25 к.	2 р. 25 к.
Остальная обработка и посѣвъ.....	2 „ 50 „	2 р. 50 „	1 „ 50 „	2 р.	1 р.
Полга.....	—	50 к.	50 к.	2 „	2 „
Окучиваніе.....	—	—	—	—	2 „
Уборка и возка.....	3 р.	3 р.	2 р. 50 к.	2 р. 50 к.	1 р. 30 к.
Молотьба и вѣяніе.. . .	3 „	3 р.	3 р.	3 р.	3 р.
	10 р. 75 к.	11 р. 25 к.	9 р. 75 к.	11 р. 75 к.	11 р. 55 к.
Доходъ					
Съ 1 десятины, безъ вычета общихъ по имѣнію расходовъ, выводится въ	23 р.	30 р.	около 14 р.	около 23 р.	около 38 р.

По разсчету же на то число десятинъ, которое ежегодно засѣвается разными хлѣбами, доходъ отъ полевод-

ства, безъ вычета общихъ по имѣнію расходовъ, исчисляется:

1) Отъ 400 д. ржи, по 23 руб.	9200 р.
2) > 150 д. озимой пшеницы, по 30 руб.	4500 >
3) > 300 д. овса, по 14 руб.	4200 >
4) > 200 д. проса, по 23 руб.	4600 >
5) > 50 д. подсолнечника, по 38 руб.	1900 >

Итого прихода отъ 1650 д. полей. 24400 р.

с) *Сѣнокосныя угодья* (140 д.).

Изъ числа ихъ, заливныхъ сѣнокосовъ имѣется 120 д. и суходольныхъ 20 д. Отъ сѣнокосовъ, за вычетомъ расходовъ по уборкѣ сѣна, получаютъ слѣдующіе средніе доходы, по расчету на 1 десятину, при издѣльной наемкѣ:

	СѢНОКОСЫ.	
	Заливные.	Суходольные.
П Р И Х О Д Ъ.		
Отъ продажи средняго урожая сѣна съ 1 десятины, по цѣнѣ за 1 пудъ сѣна на мѣсть . . .	120 пуд. по 20 коп. = 24 р.	80 пуд. по 20 коп. = 16 р.
Р А С Х О Д Ъ.		
Уборка и возка съ 1 десятины. . . .	3 р.	2 р.
Д О Х О Д Ъ.		
Съ 1 десятины, безъ вычета общихъ по имѣнію расходовъ, получается .	21 р.	14 р.

По расчету же на то число десятинь, которое имѣется подь сѣнокосами разнаго рода, доходъ отъ нихъ, безъ вычета общихъ по имѣнію расходовъ, исчисляется:

- | | |
|--|---------|
| 1) Отъ 120 д. заливныхъ сѣнокосовъ, по 21 р. | 2520 р. |
| 2) » 20 д. суходольныхъ..... » 14 » | 280 » |

Итого прихода отъ 140 д. сѣнокосовъ..... 2800 р.

д) *Выгонныя* (200 д.) и *лѣсныя угодья* (40 д.) расположены по такимъ мѣстамъ, которыя, при оцѣнкѣ по сельско-хозяйственному пользованію, можно считать пригодными не столько для полеводства, сколько для сѣнокосовъ, съ урожайностью сѣна около 60 пуд. на десятинь (по 20 к., на сумму 12 р.), при расходѣ на уборку и возку въ 2 р. на десятину и, слѣдовательно, при возможности проектировать доходъ съ этихъ сѣнокосовъ въ 10 р. приблизительно съ десятины.

По расчету же на число десятинь, которое занято въ имѣніи выгонами и лѣсомъ, доходъ отъ земли подь ними, при оцѣнкѣ по сельско хозяйственному пользованію, въ качествѣ сѣнокосовъ, исчисляется:

- | | |
|--|---------|
| 1) Отъ 200 д. выгоновъ, по 10 руб..... | 2000 р. |
| 2) » 40 д. лѣса. » 10 » | 400 » |

Итого прихода отъ 240 д. подь лѣсомъ и выгономъ..... 2400 р.

А всего общій приходъ отъ 2050 д. подь угодьями: усадебными, полевыми, сѣнокосными, выгонными и лѣсными, составляющими оцѣниваемое имѣніе, простирается, безъ вычета общихъ по имѣнію расходовъ, до 30270 рублей.

Отсюда, для опредѣленія чистаго дохода, слѣдуетъ еще вычесть *общіе по имѣнію расходы*, а именно на:

а) Управление, проектируя его, для оцѣниваемаго хозяйства за счетъ владѣльца, въ слѣдующемъ размѣрѣ: управляющій 800 р., конторщикъ 250 р., 2 приказчика 500 р., 2 объѣздчика 250 р., ключникъ 200 р., а всего 2000 р.; прибавляя же сюда около 10% (200 р) на письменныя принадлежности, поѣздки въ городъ и т. п. мелкіе расходы, общій расходъ на управление исчисляется въ.....	2200 р.
б) Повинности земскія и другія.....	1000 р.
с) Погашеніе, ремонтъ и страхованіе хозяйственныхъ строеній, проектируя эти издержки въ размѣрѣ около 3% со стоимости (40000 руб.) имѣющихся строеній.....	1200 р.
д) Вывозка удобренія.....	300 >
е) Проценты (8%) на оборотный капиталъ, необходимый для веденія хозяйства за счетъ владѣльца и проектируемый, соотвѣтственно общей суммѣ ежегодныхъ расходовъ по имѣнію, въ размѣрѣ около половины ея, именно, за округленіемъ, въ 10000 руб.....	800 р.
Итого общихъ расходовъ.....	5500 р.

Такимъ образомъ, чистый доходъ имѣнія выводится въ 30270 р. — 5500 = 24770 р., а за вычетомъ около 5% (1239 р.) на непредвидѣнные расходы, — въ 23531 р., что, по раздѣленіи на 2050 удобныхъ десятинъ, составитъ около 11 р. 48 к. на каждую

По капитализаціи чистаго дохода 23531 р. изъ 6%, стоимость имѣнія съ постройками опредѣляется въ 392183 р.,

что, по раздѣленіи на 2050 д., составляетъ около 191 р. за каждую. Если же вычесть цѣнность находящихся въ имѣніи построекъ, оцѣночная стоимость которыхъ опредѣлена въ 40000 руб., то цѣнность однихъ земельныхъ угодій—безъ построекъ исчисляется въ 352183 р., т.-е. около 172 р. за десятину.

ГЛАВА VI.

ОЦѢНКА ПО ДОХОДНОСТИ ИСПОЛЬНАГО ХОЗЯЙСТВА.

Формы испольнаго хозяйства и исчисленіе отъ него прихода.—Исчисленіе расхода. — Выводъ чистаго дохода и капитализація его. — Замѣчанія, при оцѣнѣ по доходности отъ испольнаго хозяйства, о продуктивномъ животноводствѣ, таксаціи лѣсовъ и расходѣ на сѣмена.—Обращеніе оцѣнки испольнаго хозяйства въ оцѣнку по наемной платѣ. — Примѣръ оцѣнки по доходности отъ испольнаго хозяйства.

Формы испольнаго хозяйства и исчисленіе отъ него прихода.

Въ тѣхъ имѣніяхъ, которыя страдаютъ недостаткомъ капитала, нерѣдко ведется хозяйство путемъ сдачи земли исполу и вообще изъ извѣстной доли урожая, предоставляемой въ пользу рабочихъ, обрабатывающихъ испольную землю. Изъ европейскихъ странъ такое хозяйство распространено въ Италиі и, отчасти, въ Россіи. Испольщиками у насъ являются мѣстные крестьяне, производящіе посѣвъ, уходъ за культурными растеніями, уборку ихъ и иногда молотбу съ вѣяніемъ при помощи своего инвентаря, какъ живаго, такъ и мертваго. Распредѣленіе урожая между владѣльцемъ земли и испольщиками произво-

дится различно: или дѣлежу подвергаются собранныя копны хлѣба и сѣна, или намолоченное зерно, или же, наконецъ, дѣлежу подлежатъ сдаваемые исполу площади полей и луговъ. Въ послѣднемъ случаѣ, т.-е. при дѣленіи площадей, а не урожаяевъ, поступаютъ тоже неодинаково: или самое дѣленіе производятъ тогда, когда наступаетъ время уборки, или же оно производится много ранѣе ея, когда результаты предстоящаго урожая не выяснены еще—до посѣва. У насъ въ Россіи довольно распространена послѣдняя форма, при чемъ крестьянамъ за полевныя работы, въ пользу землевладѣльца, на приусадебныхъ поляхъ имѣнія отводятся, для посѣва и пользованія полностью урожаемъ, безъ всякаго дѣлежа его, иногда значительно удаленныя запольныя земли того же имѣнія. Кромѣ того, у насъ господствуетъ преимущественно краткосрочная сдача земли исполу, при которой договоръ между владѣльцемъ земли и испольщиками не распространяется большею частію далѣе, чѣмъ на одинъ только предстоящій посѣвъ. Доля продукта, поступающая, при исполномъ хозяйствѣ, въ пользу землевладѣльца, равно какъ и величина той земельной площади, на которой (при другой формѣ названнаго хозяйства) испольщики обязываются производить, тоже въ пользу землевладѣльца, разныя сельско-хозяйственныя работы, зависятъ, конечно, отъ качества земельныхъ угодій, посвящаемыхъ исполному хозяйству. При хорошей, напримѣръ, почвѣ полей, испольщики могутъ согласиться производить, безъ убытка для себя, обычныя, при исполномъ хозяйствѣ, работы изъ третьей копны, т.-е. распредѣляя собранный продуктъ (или поля, подлежащія засѣву) такъ, что $\frac{2}{3}$ пользуется

землевладѣлецъ, а $\frac{1}{3}$ — исполщики. При еще лучшемъ качествѣ угодій, доля исполщиковъ можетъ быть менѣе только что указанной, и наоборотъ: когда угодія очень плохи, исполщики могутъ не найти разсчета снимать ихъ даже изъ половины или изъ еще большей части, предоставляемой въ ихъ пользу, полей и луговъ, съ одной стороны, или собранныхъ продуктовъ этихъ угодій, съ другой стороны.

Во всякомъ случаѣ, изъ вышеизложеннаго нельзя не усмотрѣть, что доходъ, получаемый отъ исполнаго хозяйства, можетъ также служить мѣриломъ качества тѣхъ угодій, на которыхъ ведется это хозяйство, а слѣдовательно—и цѣнности ихъ. Исчисленіе этого дохода можетъ быть произведено по способу, сходному съ тѣмъ, который данъ выше для опредѣленія доходности (преимущественно при упрощенномъ оцѣночномъ методѣ) хозяйства за счетъ владѣльца. По крайней мѣрѣ, при существованіи въ имѣніи разныхъ формъ исполнаго хозяйства, въ отношеніи исчисленія *прихода* отъ той части собранныхъ продуктовъ, которая достается землевладѣльцу, послѣ дѣлежа ихъ, или отъ части полей, которая (при другой формѣ исполнаго хозяйства) остается въ распоряженіи землевладѣльца, для пользованія полностью урожаемъ, безъ его дѣлежа, — нельзя прибавить что-либо существенное къ сказанному въ главѣ объ оцѣнкѣ по доходности хозяйства за счетъ владѣльца. Что касается той части продуктовъ имѣнія, которая достается исполщикамъ, или той части полей, которая, согласно условію съ ними, предоставляется имъ же, то эти части могутъ быть совсѣмъ не приняты во вниманіе, когда исчисляется приходъ имѣнія отъ испол-

наго хозяйства, при условіи, конечно, что соотвѣтствующія работы исполщиковъ по: обработкѣ, уборкѣ и проч., также не будутъ введены въ исчисленіе ежегоднаго расхода по имѣнію.

Исчисленіе расхода.

Обращаясь теперь къ перечисленію тѣхъ статей ежегоднаго расхода по имѣнію, которыя должны быть взяты во вниманіе, при опредѣленіи чистаго дохода отъ исполнаго хозяйства, надлежитъ имѣть въ виду слѣдующее.

1) *Изъ числа расходовъ на трудъ въ сельско-хозяйственномъ производствѣ*, стоимость работъ исполщиковъ по: обработкѣ, посѣву, уходу, уборкѣ, возкѣ продукта въ усадьбу, молотьбѣ и окончательной отдѣлкѣ зерна, можетъ быть, какъ объ этомъ только что упомянуто, совсѣмъ не введена въ исчисленіе ежегоднаго расхода по имѣнію. Впрочемъ, молотьбу хлѣба и окончательную отдѣлку зерна, достающагося землевладѣльцу, исполщики только рѣдко берутъ на себя, а потому полную стоимость этихъ работъ, сообразно съ мѣстными цѣнами на нихъ, при наймѣ издѣльно молотильщиковъ съ ихъ машинами и рабочимъ скотомъ, надлежитъ большею частью выставять въ расходъ исчисленія чистаго дохода отъ исполнаго хозяйства. Поступать такимъ же точно образомъ, т.-е. выставять въ расходъ по имѣнію стоимость молотьбы, соотвѣтственно мѣстнымъ цѣнамъ на нее, при наймѣ издѣльно, можно, въ видахъ избѣжанія сложныхъ расчетовъ, и въ томъ случаѣ, когда молотьба и окончательная отдѣлка зерна производятся въ дѣйствительности хотя и не

наймомъ, а, какъ это очень часто бываетъ въ нашихъ хозяйствахъ, помощью: инвентаря (какъ живаго, такъ и мертваго), принадлежащаго имѣнію, и состоящихъ въ немъ годовыхъ и иныхъ рабочихъ. Подобно главнымъ расходамъ на полевые работы, т.-е. обработку и проч., стоимость доставки продуктовъ на рынокъ, при оцѣнкѣ по доходу отъ исполнаго хозяйства, можетъ быть также не вводится въ исчисленіе расхода, предполагая, конечно, при этомъ, что, для опредѣленія прихода имѣнія, взяты не рыночныя цѣны продуктовъ, а мѣстныя.

Существенною статьею расхода разбираемой рубрики являются издержки на *управленіе*, величина которыхъ можетъ быть введена въ исчисленіе доходности отъ исполнаго хозяйства, сообразуясь съ тѣмъ, что въ оцѣниваемомъ имѣніи, при могущихъ въ немъ быть разныхъ формахъ хозяйства, дѣйствительно расходуется на администрацію. Впрочемъ, вообще при опредѣленіи расходовъ на управленіе, необходимо имѣть въ виду сказанное по этому предмету въ главѣ объ оцѣнкѣ по доходности хозяйства за счетъ владѣльца (стр. 227—229), хотя здѣсь нельзя все же не замѣтить, что администраціонные расходы въ только что названномъ хозяйствѣ за счетъ владѣльца будутъ всегда нѣсколько болѣе, чѣмъ въ хозяйствѣ исполномъ; это должно быть понятно изъ того, что при исполномъ хозяйствѣ, въ нѣкоторыхъ случаяхъ, сокращается самая площадь, подлежащая надзору лицъ управленія, а если это сокращеніе и не всегда бываетъ, то, во всякомъ случаѣ, исполщики, будучи прямо заинтересованы въ успѣшности своего труда, требуютъ за собою меньшаго при-

смотра со стороны лицъ управленія, чѣмъ обыкновенные рабочіе.

Вводя расходы на управленіе имѣніемъ, нельзя забывать также, при опредѣленіи доходности отъ испольнаго хозяйства, выставлять въ число издержекъ производства этого хозяйства *расходы на повинности* въ оцѣнваемомъ имѣніи.

2) *Расходы на ежегодный ремонтъ мертваго инвентаря* должны быть взяты полностью во вниманіе, при исчисленіи доходности, только въ томъ случаѣ, когда испольщики, вслѣдствіе условія, заключеннаго съ ними, имѣютъ право употреблять, для производства разныхъ работъ въ имѣніи, состоящей въ немъ инвентарь. Но такъ какъ у насъ, согласно упомянутаго выше, испольщики производятъ работу большею частью помощью принадлежащаго имъ обыкновеннаго крестьянскаго инвентаря, то расходы на ремонтъ владѣльческаго инвентаря, могущаго все же, какъ это нерѣдко бываетъ, находиться въ имѣніи, не слѣдуетъ включать въ ежегодный расходъ его. Само собою разумѣется, что *издержки на ремонтъ и страхованіе строеній*, по крайней мѣрѣ тѣхъ, безъ участія которыхъ испольное хозяйство въ оцѣнваемомъ имѣніи не можетъ идти съ должнымъ успѣхомъ, подлежатъ, во всякомъ случаѣ, включенію въ ежегодный расходъ имѣнія.

3) Почти тоже слѣдуетъ сказать и о *расходахъ на погашеніе* состоящихъ въ хозяйствѣ капиталовъ—построекъ и инвентаря. Именно: должны быть взяты во вниманіе, для исключенія изъ прихода отъ испольнаго хозяйства, только расходы на погашеніе однихъ строеній, необхо-

димыхъ для успѣшнаго веденія этого хозяйства; расходы же на погашеніе капитала во владѣльческомъ инвентарѣ (могущемъ иногда, какъ уже было сказано выше, находится въ имѣніи, не смотря на существованіе въ немъ испольнаго хозяйства) должны быть совсѣмъ упущены изъ виду, ибо у насъ испольщики, большею частью, какъ было также замѣчено выше, производятъ обязательныя для нихъ въ имѣніи работы помощью своего инвентаря, а не владѣльческаго.

4) Равнымъ образомъ, и при исчисленіи *расходовъ на проценты (ростъ) съ капиталовъ*, состоящихъ въ имѣніи, находящійся въ немъ владѣльческой инвентарь, по тѣмъ же основаніямъ, совсѣмъ не долженъ быть принимаемъ въ соображеніе. Что касается до упомянутыхъ расходовъ на капиталъ въ строеніяхъ, то по этому предмету нельзя упустить изъ виду слѣдующее. Такъ какъ и при испольномъ хозяйствѣ, подобно хозяйству за счетъ владѣльца, помощью капитализаціи исчисленнаго чистаго дохода, опредѣляется стоимость земли + постройки, находящіяся въ имѣніи, то какой-либо процентъ роста на капиталъ, заключающійся въ постройкахъ, не слѣдуетъ также выставлять въ число элементовъ расхода имѣнія, оцѣниваемаго по описываемому способу. Такимъ образомъ, при исчисленіи чистаго дохода отъ испольнаго хозяйства, остается брать во вниманіе только оборотный капиталъ, съ опредѣленнаго размѣра коего непременно долженъ быть выставленъ извѣстный процентъ въ ежегодный расходъ по имѣнію. Величина оборотнаго капитала, необходимаго для успѣшнаго веденія хозяйства по испольной системѣ, опредѣляется удобнѣе всего изъ общей

суммы ежегодныхъ денежныхъ расходовъ по имѣнію при этой системѣ. Часть этой суммы, $\frac{1}{2}$ — $\frac{2}{3}$ ея, можетъ быть принята за необходимый для имѣнія оборотный капиталъ.

Съ опредѣленной такимъ путемъ величины оборотнаго капитала и надлежитъ выставить 8% въ число ежегодныхъ расходовъ имѣнія, при оцѣнкѣ его по доходности отъ исполнаго хозяйства.

5) Наконецъ, рубрика *разныхъ мелкихъ расходовъ* по имѣнію, фигурирующая при выводѣ чистаго дохода отъ хозяйства за счетъ владѣльца (стр. 240), можетъ быть большею частью совсѣмъ опущена въ томъ случаѣ, когда имѣніе оцѣнивается по доходу отъ исполнаго хозяйства. Такой приемъ, во всякомъ случаѣ, не можетъ чувствительно повліять на оцѣночные результаты, вслѣдствіе незначительности, большею частью, общей суммы упомянутыхъ расходовъ при обработкѣ не своимъ инвентаремъ, а крестьянскимъ, какъ это бываетъ у насъ въ исполномъ хозяйствѣ. Если же иногда, чтобы избѣжать преувеличенія оцѣнки имѣнія по доходу отъ этого хозяйства, все же представляется желательнымъ взять во вниманіе, съ цѣлью исключенія изъ общаго прихода имѣнія, нѣкоторые расходы, входящіе въ описываемую рубрику, напр.: издержки на поѣздки служащихъ по дѣламъ хозяйства, канцелярскія принадлежности, почтовые расходы и т. п.; то, для приближительнаго проектированія общей величины названныхъ расходовъ, достаточно поступать соотвѣтственно съ объясненнымъ при оцѣнкѣ имѣнія по упрощенному исчисленію доходности отъ хозяйства за счетъ владѣльца (стр. 253).

Чистый доходъ и капитализація его.

Вычитая всѣ перечисленные выше расходы по имѣнію изъ его прихода, получается *чистый доходъ* при исполномъ хозяйствѣ. Но и при исполномъ хозяйствѣ, представляется большею частью умѣстнымъ, по тѣмъ же самымъ соображеніямъ, которыя были приведены въ главѣ объ оцѣнкѣ хозяйства за счетъ владѣльца, вычесть, предварительно капитализаціи, изъ исчисленнаго дохода 1—10% на разные непредвидѣнные расходы и недополучки въ урожаяхъ и доходахъ, въ случаѣ недостаточной надежности данныхъ, послужившихъ основаніемъ для исчисленія доходности имѣнія. Разсчитывать на возможность этихъ недополучекъ въ исполномъ хозяйствѣ слѣдуетъ въ еще большей мѣрѣ, чѣмъ въ хозяйствѣ за счетъ владѣльца, ибо первое у насъ въ Россіи бываетъ почти всегда сопряжено съ небрежною и не всегда своевременною обработкою земли со стороны крестьянъ — польщиковъ, употребляющихъ, къ тому же, при этомъ очень несовершенныя орудія для обработки.

Послѣ вычета изъ чистаго дохода отъ исполнаго хозяйства указанныхъ процентовъ, для вывода цѣнности имѣнія, остается только *капитализировать* этотъ доходъ. Подобно доходу отъ хозяйства за счетъ владѣльца и доходу отъ раздачи земли въ краткосрочный наемъ, доходъ, получаемый при исполномъ хозяйствѣ, слѣдуетъ, въ большинствѣ случаевъ, капитализировать изъ 5—7%, въ зависимости отъ обстоятельствъ, увеличивающихъ или уменьшающихъ цѣну имѣнія и приведенныхъ въ главѣ объ оцѣнкѣ вообще.

Такъ какъ въ описанномъ выше способѣ исчисленія

чистаго дохода отъ испольнаго хозяйства проценты (ростъ) на капиталъ въ постройкахъ, находящихся въ имѣніи, не исключаются изъ валоваго прихода его, то полученная, по капитализаціи, цѣнность имѣнія несомнѣнно выражаетъ не только стоимость составляющей его земли, но и стоимость находящихся въ немъ построекъ, какъ объ этомъ было уже упомянуто. Вслѣдствіе этого, прибавлять что либо на постройки къ исчисленной, согласно вышеизложенному, стоимости имѣнія, по доходности его отъ испольнаго хозяйства, нѣтъ никакихъ основаній (хотя бы даже упомянутыя постройки подлежали включенію вообще въ оцѣнку имѣнія только по стоимости строительнаго матеріала). Для опредѣленія же цѣнности одной земли въ имѣніи, слѣдуетъ прибѣгнуть къ вычитанію стоимости, находящихся въ имѣніи и безусловно необходимыхъ для хозяйства, построекъ изъ суммы выведенной при капитализаціи чистаго дохода отъ испольнаго хозяйства, подобно тому, какъ это уже было объясняемо выше при другихъ способахъ оцѣнки имѣній.

Замѣчанія о продуктивномъ животноводствѣ, таксаціи лѣсовъ и расходѣ на сѣмена.

Въ томъ случаѣ, когда въ имѣніи съ испольнымъ хозяйствомъ есть *продуктивное животноводство*, то, не принимая совсѣмъ во вниманіе непосредственнаго отъ него дохода, слѣдуетъ, назначаема для его продовольствія, угодія (выгоны и проч.) включать въ оцѣнку имѣнія: или по доходности ихъ отъ испольнаго хозяйства, на общемъ основаніи, или по доходности отъ наемной платы за тѣ же угодія. При оцѣнкѣ только что упомянутыхъ

угодій, когда на нихъ исполненное хозяйство оцѣниваемаго имѣнія не распространяется, равно какъ и при оцѣнкѣ въ немъ, въ тѣхъ же условіяхъ, дохода отъ садоводства, огородничества и т. п., слѣдуетъ вообще руководствоваться сказаннымъ въ главѣ о таксаціи по наемной платѣ (стр. 200).

Когда *лѣса*, находящіеся въ имѣніи, въ которомъ ведется исполная система, оцѣниваются по сельско-хозяйственному пользованію, то почва подъ ними включается въ оцѣнку имѣнія: или по проектируемому доходу этой почвы отъ исполнаго хозяйства, или по предполагаемому доходу отъ нея, при сдачѣ въ наемъ. При включеніи лѣсовъ въ оцѣнку имѣнія по сельско-хозяйственной доходности почвы отъ исполнаго хозяйства, слѣдуетъ вообще сообразоваться съ сказаннымъ въ предшествующей главѣ (стр. 257). Надлежитъ имѣть въ виду объясненное тамъ же (стр. 258) и тогда, когда, при оцѣнкѣ имѣнія по доходности отъ исполнаго хозяйства, возникаетъ вопросъ объ оцѣнкѣ *удобренія*. Не ставя въ этомъ случаѣ цѣнности получаемой съ полей соломы на приходъ имѣнія, можно считать вывозимое на поля навозное удобрение равноцѣннымъ этой соломѣ, а потому и подлежащимъ выставленію въ расходъ по имѣнію. Но издержки на вывозку удобрения со скотнаго двора на поля, соотвѣтственно мѣстнымъ цѣнамъ на нее, въ зависимости отъ большей или меньшей удаленности полей, во всякомъ случаѣ, слѣдуетъ вводить въ ежегодный расходъ по имѣнію съ исполнымъ хозяйствомъ, если удобрение дѣйствительно необходимо въ данной мѣстности и исполщики, кромѣ того, не обязаны, безъ особой платы, его вывозить.

Относительно употребляемыхъ въ испољномъ хозяйствѣ сѣмянъ, не лишне замѣтить, что въ томъ случаѣ, когда они, по условію, заключенному съ испољщиками, доставляются послѣдними для посѣва, безъ особаго вознагражденія, цѣнность этихъ сѣмянъ не слѣдуетъ выставять въ ежегодный расходъ по имѣнію. Въ противномъ случаѣ, т.-е. когда обсѣменение полей производится на счетъ владѣльца земли, цѣнность сѣмянъ не должна быть, конечно, забываема при исчисленіи статей расхода испољнаго хозяйства. Въ отношеніи расхода на сѣмена, могутъ быть, конечно, и другія комбинаціи, съ которыми вообще надлежитъ сообразоваться, производя исчисленіе чистаго дохода отъ испољнаго хозяйства.

Обращеніе оцѣнки испољнаго хозяйства въ оцѣнку по наемной платѣ.

Вышеизложенный способъ оцѣнки имѣнія — по доходу отъ испољнаго хозяйства — можетъ быть значительно упрощенъ, когда *этотъ способъ возможно превратить въ оцѣнку имѣнія по наемной платѣ*, опредѣляемую по даннымъ, представляемымъ упомянутымъ испољнымъ хозяйствомъ. Если, напр., поля имѣнія сданы изъ третьей копны въ пользу испољщиковъ, а $\frac{2}{3}$ урожая поступаютъ въ пользу землевладѣльца, то въ нѣкоторыхъ случаяхъ не будетъ ошибкою считать, что послѣдній, какъ бы за $\frac{1}{3}$ своихъ полей (урожай которыхъ поступаетъ полностью испољщикамъ), получаетъ наемную плату натурою — въ видѣ работъ тѣхъ же испољщиковъ по обработкѣ, уборкѣ и проч. — на осгальныхъ $\frac{2}{3}$ полей. Названныя работы

испольщиковъ остается только оцѣнить, сообразуясь съ мѣстными цѣнами на нихъ, чтобы вывести величину наемной платы за землю—натурою и произвести оцѣнку имѣнія, на основаніи этой платы. Оцѣнка земли въ описываемомъ случаѣ не будетъ отличаться отъ того, что уже подробно изложено въ главѣ объ оцѣнкѣ по наемной платѣ. Описываемый упрощенный способъ оцѣнки нельзя, впрочемъ, считать особенно точнымъ: выведенная, на основаніи его, земельно-наемная плата не всегда оказывается въ такой мѣрѣ вѣрною, чтобы изъ нея можно было дѣлать вполне точныя заключенія о цѣнности земли. Вслѣдствіе этого, при употребленіи описываемаго способа оцѣнки, слѣдуетъ, если возможно, пользоваться мѣстными цѣнами на землю, при сдачѣ ея въ наемъ на деньги, какъ коррективомъ выведенной наемной платы—работами. По крайней мѣрѣ, такъ слѣдуетъ поступать въ томъ случаѣ, когда упомянутыя денежныя наемныя цѣны на землю, можетъ быть и не выраженыя достаточно ясно, все же имѣются подъ рукою.

5.

Примѣръ

оцѣнки имѣнія по доходности отъ сельского хозяйства.

Для оцѣнки имѣнія по только что названной доходности, въ нижеслѣдующемъ взято имѣніе въ 2050 д., служившее уже предметомъ оцѣнки въ предшествующихъ примѣрахъ. Во взятомъ примѣрѣ предположено, что всѣ

культурныя работы на $\frac{2}{3}$ полей, включая сюда уборку и молотьбу съ вѣяніемъ, производятся за $\frac{1}{3}$ часть полевой земли, предоставляемую крестьянамъ — испольтчикамъ, а уборка и возка сѣна на $\frac{4}{5}$ всѣхъ сѣнокосовъ, включая въ число ихъ выгоны и лѣсъ, которые, для оцѣнки, можно проектировать обратить въ сѣнокосныя угодыя, будутъ производиться за $\frac{1}{5}$ часть ихъ, поступающую въ полное распоряженіе крестьянъ-испольтчиковъ. Такимъ образомъ, изъ 550 д. полей, находящихся въ каждомъ полѣ, при принятомъ въ имѣніи 3-хъ польномъ сѣвооборотѣ, подсобственнымъ посѣвомъ будетъ находиться только $\frac{2}{3}$, или 366,66 д., изъ числа которыхъ можно проектировать въ озимомъ полѣ: ржи 267 д. и пшеницы 100 д. (всего 367 д.), а въ яровомъ полѣ: овса 200 д., проса 133 д. и подсолнечника 33 д. (всего 366 д.). Валовой доходъ отъ этихъ растений съ 1 десятины, за вычетомъ сѣмянъ, можно принять тотъ же, что былъ проектированъ при хозяйствѣ за счетъ владѣльца, т.-е., за округленіемъ, для ржи 34 р., озимой пшеницы 41 р., овса 24 р., проса 35 р. и подсолнечника 50 р. (см. стр. 264, примѣръ 4-й).

Наличныхъ сѣнокосовъ имѣется 140 д., къ нимъ слѣдуетъ присоединить 200 д. выгона и 40 д. лѣса, ибо эти угодыя, для оцѣнки, можно также проектировать обратить въ сѣнокосы, причемъ получится всего 380 д., изъ которыхъ съ $\frac{4}{5}$, т.-е. съ 304 д., будетъ извлекаться полностью доходъ отъ испольнаго хозяйства; общую среднюю урожайность сѣнокосовъ разнаго рода можно проектировать по 80 пуд. сѣна съ десятины, что, при средней цѣнѣ въ 20 к. за пудъ, составитъ 16 р. валоваго дохода съ десятины сѣнокосовъ.

Принимая все вышеизложенное во вниманіе, общій приходъ имѣнія отъ испольнаго хозяйства опредѣлится слѣдующимъ образомъ:

а) Отъ 267 д. ржи, по 34 р.....	9078 р.
› 100 д. озимой пшеницы, по 41 р..	4100 ›
› 200 д. овса, по 24 р.....	4800 ›
› 133 д. проса, по 35 р.....	4655 ›
› 33 д. подсолнечника, по 50 р....	1650 ›

Итого отъ полей... 24283 р.

б) Отъ 304 д. сѣнокосовъ, по 16 р..... 4864 р.

с) Отъ 6 д. подъ садомъ, 4 д. огородомъ и 10 д. остальной усадебной земли, а всего отъ 20 д. подъ усадьбою, оцѣнивая ее по краткосрочно наемнымъ цѣнамъ, (см. стр. 214, примѣръ 3-й) 540 р.

Итого прихода. 29687 р.

Отсюда, для опредѣленія чистаго дохода отъ испольнаго хозяйства, слѣдуетъ вычесть общіе по имѣнію расходы:

а) Управленіе, проектируя его не въ 2,200 р., какъ при хозяйствѣ за счетъ владѣльца (см. стр. 267, примѣръ 4-й), а менѣе, именно около 1500 р.

б) Повинности..... 1000 ›

с) Погашеніе, ремонтъ и страхованіе построекъ, проектируя этотъ расходъ, въ размѣрѣ около 3% съ цѣнности (40000 р.) ихъ..... 1200 ›

д) Вывозка удобренія..... 300 ›

е) 8% съ оборотнаго капитала, необходима-

го для исполнаго хозяйства, въ размѣрѣ около $\frac{1}{2}$ суммы всѣхъ предшествующихъ расходовъ, т.-е. 2000 р.	160 р.
Итого расхода.	4160 р.

Такимъ образомъ, чистый доходъ выводится въ 29687 р. — 4160 р. = 25527 р. Въ виду крайней необеспеченности урожаявъ и вообще доходовъ отъ исполнаго хозяйства въ мѣстности имѣнія, вслѣдствіе, главнымъ образомъ, небрежной и не всегда своевременной обработки полей со стороны крестьянъ-испольщиковъ, представляется правильнымъ вычесть изъ выведеннаго дохода около 10% (2553 р.) на непредвидѣнные расходы и недополучки; при этомъ чистый доходъ, въ его надлежащей обеспеченной величинѣ, исчисляется въ 22974 руб., по капитализаціи которыхъ изъ 6%, стоимость имѣнія съ постройками опредѣляется въ 382900 р., а безъ построекъ въ 382900 р. — 40000 = 342900 р., что, при 2050 д., составляетъ за десятину около 187 р. съ постройками, и около 167 р. безъ построекъ.

Въ вышеприведенномъ примѣрѣ предположено, что стоимость расчистки лѣса въ сѣнокосы, при оцѣнкѣ его по сельско-хозяйственному пользованію, какъ разъ окупается растущимъ лѣснымъ матеріаломъ, вслѣдствіе чего что-либо прибавлять къ исчисленной оцѣночной стоимости имѣнія, на растущій лѣсной матеріалъ, или вычитать изъ нея, на расчистку лѣса, не представляется необходимымъ.

З а к л ю ч е н і е

изъ всѣхъ вышеприведенныхъ примѣровъ оцѣнки по разнымъ способамъ.

Стоимость 1 десятины земли съ постройками и безъ построекъ, при оцѣнкѣ по доходности отъ разныхъ способовъ веденія хозяйства, опредѣлилась слѣдующая:

1) При долгосрочной арендѣ одной земли 188 р. (съ постройками) и 168 р. (безъ построекъ).

2) При долгосрочной арендѣ земли + постройки 192 р. (съ постройками) и 172 р. (безъ построекъ).

3) При краткосрочномъ наймѣ 186 р. (съ постройками) и 166 (безъ построекъ).

4) При хозяйствѣ за счетъ владѣльца 191 р. (съ постройками) и 172 р. (безъ построекъ).

5) При исполномъ хозяйствѣ 187 р. (съ постройками) и 167 р. (безъ построекъ).

Такимъ образомъ, оцѣнки имѣнія по разнымъ способамъ получились довольно близкія (186—192 р. за десятину съ постройками и 166—172 р. за десятину безъ построекъ). Изъ числа ихъ надлежитъ окончательно выбрать и установить для имѣнія ту оцѣнку, которая ближе всего подходитъ къ мѣстнымъ продажнымъ цѣнамъ на землю; такую оцѣнкою, если не въ большинствѣ случаевъ, то въ очень многихъ случаяхъ, оказывается стоимость земли, выведенная изъ долгосрочной аренды. Но это, во

всякомъ случаѣ, не должно служить основаніемъ для производства оцѣнокъ только по доходности отъ долгосрочной аренды; напротивъ, для полнаго выясненія вопроса о цѣнности имѣнія, желательно всегда сопоставленіе результатовъ, полученныхъ отъ примѣненія не одного, а нѣсколькихъ оцѣночныхъ способовъ.

ПРИЛОЖЕНІЕ.

Земельныя цѣны въ Россіи.

Въ заключеніе настоящаго сочиненія, приводимъ свѣдѣнія о продажныхъ цѣнахъ земли, по расчету на 1 десятину, въ разныхъ мѣстностяхъ Россіи, къ началу 90-хъ годовъ, на основаніи свыше 1700 отвѣтовъ корреспондентовъ, Департамента Земледѣлія на вопросы со стороны послѣдняго о мѣстной продажной стоимости какъ цѣлыхъ имѣній, такъ и отдѣльныхъ угодій *). Свѣдѣнія эти мы сочли необходимымъ дополнить данными о нормальныхъ подесятинныхъ оцѣнкахъ земли: а) при безмездныхъ переходахъ имущества, для опредѣленія налога съ нихъ и б) при залогѣ въ Государственномъ Дворянскомъ Земельномъ Банкѣ. Данные послѣдняго рода представляютъ ту *наименьшую* оцѣнку, которую Банкъ принимаетъ къ землямъ, при залогѣ, безъ осмотра на мѣстѣ; если ссуда съ такого рода оцѣнки, въ размѣрѣ 60%, представляется недостаточною, заемщикъ можетъ просить о спеціальной оцѣнкѣ, на мѣстѣ, послѣ которой выдается ссуда въ томъ же размѣрѣ, но не съ наименьшей, а съ дѣйствительной стоимости имѣнія, опредѣляемой по особой инструкціи, утверждаемой Министромъ Финансовъ.

Приводимыя въ настоящей главѣ данныя могутъ быть полезны для справокъ, во время производства оцѣнокъ, при сужденіи о цѣнности земли въ извѣстной мѣстности.

*) Сельскохозяйственныя и статистическія свѣдѣнія по матеріаламъ, полученнымъ отъ хозяевъ. Вып. IV. СПБ. 1891, стр. 22—71.

ГУБЕРНИИ и УѢЗДЫ.	Цѣна 1-й дес. земли при покупкѣ цѣлыми имѣніями, къ началу 90-хъ годовъ.		Стоимость, къ началу 90-хъ годовъ, 1 дес. отдѣльныхъ угодій.				Нормальная оцѣнка земли при:	
	Колебаниа.	Преоблад.	П а ш н и.		С ѣ н о к о с а.		Безмездномъ переходѣ имуществъ.	Залогѣ въ Государственномъ Дворянскомъ Банкѣ.
			Колебаниа.	Преоблад.	Колебаниа.	Преоблад.		
1. Южныя степныя.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Рубли.	Р у б л и.
<i>1. Бессарабская.</i>								
а) Нестепные уу.								
1. Яскій.....	—	—	—	—	—	—	45,55	70,90
2. Хотинскій.....	75—200	—	100—180	120	80—120	120	60,70,90	100,120
3. Оргѣвскій.....	120	—	—	—	—	—	45,60	70,90
4. Сорокскій.....	—	—	—	—	—	—	65	70,80
5. Кишиневскій.....	—	—	—	—	—	—	—	60,70
По группѣ.....	75—200	—	100—180	—	80—120	—	—	—
б) Степные уу.								
1. Бендерскій.....	70	—	—	—	—	—	25,35	30,45
2. Аккерманскій.....	55—75	65,75	58—90	—	58	—	30	30,45
3. Измаильскій.....	—	—	—	—	—	—	30	25,30,45
По группѣ.....	55—75	65,75	58—90	—	58	—	—	—
<i>2. Херсонская.</i>								
а) Степные уу.								
1. Одесскій.....	50—150	75,85,100	—	—	—	—	30,75	25,45
2. Херсонскій.....	75—110	80,100	100—110	—	100	—	25	25,40
3. Тираспольскій.....	53—75	—	—	—	—	—	30,50	25,40
4. Анапьевскій.....	75—115	80,90	—	—	—	—	30,95	25,40
По группѣ.....	50—150	—	100—110	—	100	—	—	—
б) Полустепные уу.								
1. Елисаветградскій.....	60—130	80,100	—	—	—	—	35,50,80	25,45,60
2. Александрійскій.....	75—130	80,100	120	—	—	—	35,80	30,45,60
По группѣ.....	60—130	—	120	—	—	—	—	—
<i>3. Екатеринославская.</i>								
1. Новомосковскій.....	100—125	100	—	—	—	—	45,60	45
2. Екатеринославскій.....	65—120	70,80,90	110—120	—	100	—	40	45
3. Верхнеднѣпровскій.....	60—100	70,75,80	85—90	—	—	—	45	45
4. Павлоградскій.....	55—125	80,100	100—110	—	—	—	40	40
5. Бахмутскій.....	50—85	70,80	—	—	—	—	40	35
6. Александровскій.....	60—130	100	65—130	—	65—120	—	40	45
7. Мариупольскій.....	—	—	—	—	—	—	45	40
8. Луганскій(Славиносерб.)	32—60	—	—	—	—	—	40	30
По группѣ.....	32—130	80	65—130	—	65—120	—	—	—
<i>4. Таврическая.</i>								
а) На полуостровѣ:								
1. Ялтинскій.....	—	—	—	—	—	—	35	40
2. Симферопольскій.....	53—120	80	—	—	—	—	20,30	20,35
3. Феодосійскій.....	50—150	50,100	150	—	—	—	20,30	10,20,35
4. Евпаторійскій.....	15—120	—	50—75	—	—	—	12	12,25
По группѣ.....	15—150	—	50—150	—	—	—	—	—
б) На материкѣ.								
1. Перекопскій.....	40—120	100	—	—	—	—	10,15,30	10 20,35
2. Днѣпровскій.....	80—100	—	100—120	—	—	—	25	10,25,40
3. Мелитопольскій.....	75—110	—	—	—	—	—	30	10,25,30,45
4. Бердянскій.....	—	—	—	—	—	—	—	—
По группѣ.....	40—120	—	100—120	—	—	—	—	—

19

ГУБЕРНИИ и УЪЗДЫ.	Цѣна 1 дес. земли, при покупкѣ цѣлыми имѣніями, къ началу 90-хъ годовъ.		Стоимость къ началу 90-хъ годовъ 1 дес. отдѣльныхъ угодій.				Нормальная оцѣнка земли при:	
	Колебаниа.	Преоблад.	П а ш н и.		С ѣ н о к о с а.		Безмездномъ переходѣ имущества.	Залогъ въ Государственномъ Дворянскомъ Банкѣ.
			Колебаниа.	Преоблад.	Колебаниа.	Преоблад.		
<i>5. Донская область.</i>	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Рубли.	Р у б л и.
а) Сѣверн. окр.								
1. Хоперскій окр.....	25—52	40	—	—	—	—	20	—
2. Усть-Медвѣдцкій.	15—30	30	30	—	—	—	20	—
По группѣ.....	15—52	—	—	—	—	—	—	—
б) Южн. окр.								
1. Ростовскій.....	60—150	100	—	—	—	—	—	—
2. Таганрогскій.	50—180	50,100	—	—	—	—	—	—
3. Черкасскій.....	—	—	—	—	—	—	15,20	—
4. Донецкій.....	35—55	35,45	—	—	—	—	15	—
5. Первый Донской.....	—	—	—	—	—	—	15	—
6. Второй Донской.....	—	—	—	—	—	—	—	—
По группѣ.....	35—180	—	—	—	—	—	—	—
II. Юго-западныя.								
I. Киевская.								
а) Черноземные уу.								
1. Капевскій.....	190—200	200	200—250	—	—	—	100,130	100
2. Звенигородскій.....	150—200	—	—	—	—	—	80,110	50,85
3. Бердическій.....	—	—	—	—	—	—	80,110	60,85
4. Киевскій.....	70—150	100	100—150	—	150—200	—	15,30,60,110	15,40,90
5. Васильковскій.....	100—150	—	—	—	—	—	40,110	40,85
6. Сквирскій.....	140—200	200	200—300	—	100	—	40,110	40,85
7. Таращанскій.....	120—200	—	—	—	—	—	100	80
8. Уманьскій.....	120—200	150	130—150	—	150—200	—	100	50,80
9. Липовецкій.....	120—175	100	135—180	—	100—350	—	100	80
10. Черкасскій.....	120—230	—	180—230	180	—	—	40,100	20,60,90
11. Чигиринскій.....	150—200	100,180	180—200	—	100—300	300	40,100	20,60,90
По группѣ.....	70—230	—	100—100	—	50—350	—	—	—
б) Нечернозем. у.								
1. Радомысльскій.....	60—150	—	—	—	—	—	10,25,45	10,25,80
2. Подольская.								
а) Полустепной у.								
1. Балтскій.....	90—100	—	—	—	—	—	40,60	40,60
Нестепные уу.								
1. Каменецкій.....	—	—	—	—	—	—	100	90
2. Ново-Ушицкій.....	80—120	—	—	—	—	—	100	85
3. Могилевскій.....	—	—	—	—	—	—	100	65,85
4. Ямпольскій.....	80—160	130,140,150	130—160	150	—	—	100	90
5. Проскуровскій.....	100—155	100,130	120	—	80	—	85	65,85
6. Гайсинскій.....	100—150	—	—	—	—	—	60,80	50,80
7. Брацлавскій.....	—	—	—	—	—	—	60,80	50,80
8. Винницкій.....	100—200	—	—	—	—	—	60,80	50,80
9. Ольгопольскій.....	—	—	—	—	—	—	60,80	50,75
10. Летычевскій.....	6—100	—	—	—	—	—	50,80	50,65
11. Литинскій.....	—	—	—	—	—	—	50,80	45,65
По группѣ.....	65—200	—	120—180	—	80	—	—	—
3. Волинская.								
а) Чернозем. уу.								
1. Заславскій.....	80—120	—	80—120	—	60—100	—	25,70	10,35,75
2. Дубенскій.....	30—85	—	30—60	—	30—60	—	35,60	10,45
3. Кременецкій.....	100	—	—	—	—	—	35,70	35,65

190

ГУБЕРНИИ и УѢЗДЫ.	Цѣна 1 дес. земли, при покупкѣ цѣлыми амѣнами, къ началу 90-хъ годовъ.		Стоимость къ началу 90-хъ годовъ 1 дес. отдѣльныхъ угодій.				Нормальная оцѣнка земли при:	
	Колебаниа.	Преоблад.	Пашни.		Сѣнокоса.		Безмездномъ переходѣ имуществъ.	Залогѣ въ Государственномъ Дворянскомъ Банкѣ.
			Колебаниа.	Преоблад.	Колебаниа.	Преоблад.		
	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Рубли.	Рублн.
4. Острожскій	100—150	100	—	—	—	—	35,70	10,35,65
5. Староконстантиновскій	—	—	—	—	—	—	90	85
По группѣ.....	30—150	—	30—120	—	30—100	—	—	—
б) Получервоз. уу.								
1. Житомирскій	20—120	100	75—150	—	50	—	25,50,80	10,35,65
2. Новоградъ-Волинскій	60—115	—	90	—	—	—	10,35,70	10,35,70
3. Ровенскій	—	—	—	—	—	—	10,60	8,40
4. Луцкій.....	30—80	—	30—90	—	—	—	10,25,60	6,10,40
5. Владимірѣ-Волинскій.....	—	—	—	—	—	—	10,25,60	10,45
6. Ковельскій	25—56	30	—	—	—	—	10,25	6,10
По группѣ.....	20—120	—	30—150	—	50	—	—	—
в) Нечернозем. у.								
1. Овручскій.....	5—80	—	—	—	—	—	10	6
III. Средня черноземн.								
I. Полтавская.								
а) Полустепные уу.								
1. Константиноградскій..	50—200	80,100	50—130	—	60—150	—	45,70	45
2. Кобелякскій.....	100—200	100,125,150	100—150	—	100—300	150	100	35,100
3. Кременчугскій.....	80—165	80,100,120	90—200	125,150	80—160	—	80	80
По группѣ.....	50—200	100	50—200	—	60—300	—	—	—
б) Нестепные уу.								
1. Гадячскій.....	60—80	75	50—75	—	70—150	100	75	80
2. Зеньковскій.....	100—123	100,120	75—120	120	100—150	—	80	80
3. Золотоношскій	80—130	100	75—150	—	90—160	—	75	70
4. Лохвицкій.....	80—109	100	40—120	—	70—150	100,150	80	80
5. Лубенскій.....	85—120	80,100	75—105	—	70—206	—	75	70
6. Миргородскій.....	80—150	100,150	90—150	100,120	100—300	150,200	80	80
7. Переяславскій.....	50—130	—	90—300	100,150	40—150	—	40,70	70
8. Пирятинскій.....	50—120	—	80—150	—	40—120	100	75	70
9. Прилукскій.....	50—150	90,100	80—170	100,120	100—150	100,120	40,90	30,70,100
10. Полтавскій.....	60—170	100,110	80—130	120	70—200	100	80,100	100
11. Роменскій.....	85—150	100,120	85—200	—	80—300	—	100	100
12. Хорольскій.....	75—120	110	80—140	—	100—110	—	75	70
По группѣ.....	50—170	100	40—300	—	40—300	—	—	—
2. Харьковская.								
а) Степные уу.								
1. Изюмскій.....	50—90	75	90—100	—	200—300	—	30	40,45,50
2. Змиевскій.....	75—130	80	80—80	—	80—150	—	40	50,65,85
3. Купянскій.....	40—70	50	40—60	—	40—150	—	30	40,50
4. Старобѣльскій.....	50—60	—	—	—	—	—	25	30,35
По группѣ.....	40—130	—	40—100	—	40—300	—	—	—
б) Полустепные уу.								
1. Харьковскій.....	100—250	100	200	—	—	—	80	90
2. Богодуховскій.....	90—150	—	120—135	—	145—180	—	80	85
3. Валковскій.....	—	—	—	—	—	—	80	85
4. Волчанскій.....	65—200	70,80	120	—	—	—	60	60,80
По группѣ.....	65—250	—	120—200	—	145—180	—	—	—
в) Нестепные уу.								
1. Ахтырскій.....	—	—	160	—	170	—	90	85,110
2. Лебединскій.....	147	—	100	—	150	—	100	110
3. Сумскій.....	120—150	—	—	—	—	—	100	125
По группѣ.....	120—150	—	100—160	—	150—170	—	—	—

ГУБЕРНИИ и УѢЗДЫ.	Цѣна 1 дес. земли, при покупкѣ цѣлыми имѣніями, къ началу 90-хъ годовъ.		Стоимость къ началу 90-хъ годовъ 1 дес. отдѣльныхъ угодій.				Нормальная оцѣнка земли при:	
	Колебавія.	Преоблад.	П а ш н и.		С ѣ н о к о с а.		Безмездномъ переходѣ имущества.	Залогъ въ Государственномъ Дворянскомъ Банкѣ.
			Колебавія.	Преоблад.	Колебавія.	Преоблад.		
	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Рубли.	Р у б л и.
3. Воронежская.								
а) Полустепные уу.								
1. Бирюченскій.....	50—100	80,100	80	—	120	—	60	60,80
2. Бобровскій.....	30—120	100	—	—	—	—	60,100	60,90
3. Богучарскій.....	40	—	—	—	—	—	40	40
4. Валуйскій.....	50—80	50,60	—	—	—	—	35,50	45,70
5. Новохоперскій.....	55—70	—	—	—	—	—	40,70	45,50,70
6. Острогожскій.....	30—80	50	—	—	—	—	0,50	40,60
7. Павловскій.....	60—90	60	—	—	—	—	50	55
По группѣ.....	30—120	—	80	—	120	—	—	—
б) Нестепные уу.								
1. Воронежскій.....	130—150	130	100—135	—	120—200	—	65,110	60,90,110
2. Задонскій.....	130	—	—	—	—	—	80	90,120
3. Землянскій.....	120—175	—	—	—	—	—	120	120
4. Нижнедѣвицкій.....	80—150	—	—	—	—	—	90	70,90,100
5. Коротоякскій.....	85	—	—	—	—	—	50,80	70,90
По группѣ.....	80—175	—	100—135	—	120—200	—	—	—
IV. Сѣверныя черноземныя.								
1. Курская.								
1. Щигровскій.....	120—170	150	120—200	200	150—200	—	130	150
2. Курскій.....	80—130	—	80	—	100	200	110,130	150
3. Тимскій.....	135—150	—	—	—	—	—	125	150
4. Корочанскій.....	120—250	125	—	—	80—120	—	120	140
5. Обоянскій.....	150—200	—	—	—	—	—	120	140
3. Инсарскій.....	60—100	80	40—125	—	80—120	—	80	100,140
7. Старооскольскій.....	60—180	120	50—100	—	150—200	—	90,120	100,140
8. Новооскольскій.....	30—135	—	25—135	—	25—200	—	90,120	100,150
9. Фатежскій.....	60—150	—	100—170	—	50—100	—	90,120	100,140
10. Львовскій.....	100—150	100	100—130	—	100—130	—	90,120	100,140
11. Рыльскій.....	75—200	100	135—150	—	150	—	90,120	100,140
12. Путивльскій.....	50—120	120	60—140	—	100—200	—	90,120	100,140
13. Бѣлгородскій.....	150—240	—	120	—	100	—	100	140
14. Грайворонскій.....	90—200	100,150	110	—	120	—	100	140
15. Дмитріевскій.....	80—135	80,100	70—160	—	100—125	—	70,90	85,100
По губерніи.....	30—250	—	25—200	—	25—200	—	—	—
2. Черниловская.								
а) Черноземные уу.								
1. Борзенскій.....	40—200	100	75—125	100	50—140	—	25,60,90	25,45,90
2. Козелецкій.....	100—150	—	—	—	—	—	30,45,90	20,40,75
3. Конотопскій.....	100—200	100	170	—	70—90	—	80,60,100	40,60,100
4. Нѣжинскій.....	75—150	100	50—165	—	20—100	—	25,70,90	25,45,90
5. Глуховскій.....	100—120	100	100—250	120	60—200	—	40,80	30,70
6. Кролевецкій.....	90	—	70—200	—	70—150	—	40,80	30,65
7. Сосницкій.....	—	—	—	—	—	—	40,60	25,70
По группѣ.....	40—200	—	50—250	—	20—200	—	—	—
б) Получерноземные уу.								
1. Черниговскій.....	50—100	100	50—120	100	50—250	—	10,70	12,50,70
2. Городнянскій.....	40—150	100	30—160	—	25—100	—	10,20,50,60	12,20,65
3. Остерскій.....	90—100	—	90—120	—	80—120	—	10,25,50	12,25,60
4. Стародубскій.....	50—100	100	60—130	—	50—300	—	50	15,35
5. Новозыбковскій.....	200	—	—	—	110—300	—	25	25
6. Новгор.-Сѣверскій.....	100	—	—	—	—	—	30,45	25
По группѣ.....	40—200	—	30—160	—	25—300	—	—	—
в) Нечернозем. уу.								
1. Мглинскій.....	25—75	25,75	25—100	25	50—150	—	10,20	13,21
2. Суражскій.....	—	—	40—100	—	70—200	—	10	20,53
По группѣ.....	—	—	25—100	—	50—200	—	—	—

ГУБЕРНИИ и УЪЗДЫ.	Цѣна 1 дес. земли, при покупке пѣлыми имѣніями, къ началу 90-хъ годовъ.		Стоимость къ началу 90-хъ годовъ 1 дес. отдѣльныхъ угодьевъ.				Нормальная оцѣнка земли при:	
	Колебаниа.	Преоблад.	П а ш н и.		С ѣ н о к о с а		Безмездномъ переходѣ имущества.	Залогѣ въ Государственномъ Дворянскомъ Банкѣ.
			Колебаниа.	Преоблад.	Колебаниа.	Преоблад.		
	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Рубли.	Р у б л и.
3. Орловская.								
а) Черноземные уу.								
1. Елецкій.....	100—150	100,150	130	—	250	—	130	135
2. Ливенскій.....	100—140	100	50—130	—	—	—	130	135
3. Малоархангельскій....	90—170	100,130,150	100—150	—	100—150	—	130	135
4. Кромскій.....	70—120	100,120	70—150	—	100—200	—	60,120	75,90
5. Орловскій.....	60—150	—	125—160	—	—	—	80,120	60,90,120
6. Мценскій.....	100—150	125,150	130	—	200	—	60,120	45,90,110
7. Болховской.....	90—150	100,150	100—140	—	150	—	40,100	15,45,75
По группѣ.....	60—170	—	50—160	—	100—250	—	—	—
б) Переходные уу.								
1. Сѣвскій.....	—	—	—	—	—	—	25,60	15,35,50
2. Дмитровскій.....	—	—	—	—	—	—	30,60	30,65
3. Карачевскій.....	15—150	—	15—100	—	40—130	—	25,60	15,45
По группѣ.....	15—150	—	15—100	—	40—130	—	—	—
в) Нечерноземные уу.								
1. Трубчевскій.....	10—30	—	10—40	—	20—100	—	15	10,20,30
2. Брянскій.....	—	—	15—65	—	70—120	—	15	10,20,30
По группѣ.....	10—30	—	10—65	—	20—120	—	—	—
4. Тульская.								
а) Черноземные уу.								
1. Ефремовскій.....	90—150	100,150	—	—	—	—	110	110
1. Новосильскій.....	100—150	100,125	—	—	—	—	110	110
3. Чернскій.....	85—130	100,125	100—130	—	100—120	—	90	70,100
4. Крапивенскій.....	70—200	80,120,150	120—200	—	100—200	—	90	60,90
5. Богородицкій.....	100—125	—	—	—	—	—	100	100
6. Епифанскій.....	110—130	—	—	—	—	—	100	100
По группѣ.....	70—200	—	100—200	—	100—200	—	—	—
б) Получернозем. уу.								
1. Веневскій.....	50—100	—	—	—	—	—	60,90	45,80
2. Тульскій.....	60—200	60	60	—	300	—	60	50,60,90,100
3. Бѣлевскій.....	100	—	100	—	—	—	40,90	20,25,35,70
4. Одоевскій.....	80—150	—	—	—	—	—	50,90	45,60,80
5. Каширскій.....	45—100	70	—	—	—	—	40	25,40
6. Алексинскій.....	30—70	—	40—80	—	—	—	30	25,30,35
По группѣ.....	30—200	—	40—100	—	300	—	—	—
5. Рязанская.								
а) Черноземн. уу.								
1. Раненбургскій.....	80—170	100	100—190	—	150	—	25,75,110	20,100,130
2. Данковскій.....	80—150	100	—	—	—	—	75,100	80,95,125
3. Рязскій.....	30—150	100,150	30—150	—	130	—	35,75,90	35,65,90,125
4. Пронскій.....	60—125	100	80—125	100	100—300	—	60,90	65,85,100
5. Скопинскій.....	90—150	100,125	80—150	100,125	135—175	150	70,100	70,90,125
6. Михайловскій.....	80—150	100	100—115	—	150—200	—	70,90	75,100,120
7. Сапожковскій.....	30—150	—	—	—	—	—	30,60,80,100	35,65,100,130
По группѣ.....	30—170	100	30—150	—	100—300	—	—	—
б) Получернозем. уу.								
1. Рязанскій.....	—	—	—	—	—	—	15,90	20,90
2. Зарайскій.....	80—120	100	25—125	—	50—360	300	25,35,80	20,35,85,100
3. Спасскій.....	50—100	—	50—200	—	100—250	—	10,40,50,75	15,25,35,50,90
По группѣ.....	50—120	—	25—200	—	50—360	—	—	—
в) Нечернозем. уу.								
1. Егорьевскій.....	10—200	—	20—50	—	50—200	—	20	20
2. Косимовскій.....	20	—	—	—	—	—	10,35	20,30
По группѣ.....	10—200	—	20—50	—	50—200	—	—	—

ГУБЕРНИИ и УЪЗДЫ.	Цѣна 1 дес. земли, при покупкѣ цѣлыми имѣніями, къ началу 90-хъ годовъ.		Стоимость къ началу 90-хъ годовъ 1 дес. отдѣльныхъ угодьевъ.				Нормальная оцѣнка земли при:	
	Колебавія.	Преоблад.	П а ш н и.		С ѣ н о к о с а.		Безмездномъ переходѣ имуществъ.	Залогъ въ Государственномъ Дворянскомъ Банкѣ.
			Колебавія.	Преоблад.	Колебавія.	Преоблад.		
	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Рубли.	Р у б л и.
6. Тамбовская.								
а) 1. Борисоглебскій.....	80—120	80,100	80—100	—	80—100	—	70,110	45 65,90
2. Кирсановскій.....	40—110	—	—	—	75—100	—	70,110	70,100
По группѣ.....	40—120	—	80—100	—	75—100	—	—	—
б) 1. Тамбовскій.....	80—100	100	—	—	—	—	60,110	45,100
2. Козловскій.....	90—150	100,150	—	—	—	—	110	25,110
3. Лебедянскій.....	100—150	100	100—120	—	120	—	100	30,110
4. Липецкій.....	80—125	—	—	—	—	—	100	80,110
5. Усманскій.....	60—120	100	125	—	—	—	110	80,110
По группѣ.....	60—150	100	100—125	—	120	—	—	—
в) Переходные уу.								
1. Моршанскій.....	50—70	70	—	—	—	—	60,100	40,65,90
2. Шацкій.....	35—150	100	70	—	—	—	40,70	25,35,60
3. Спасскій.....	—	—	—	—	—	—	45	25,50
По группѣ.....	35—150	—	70	—	—	—	—	—
г) Нечерноземн. уу.								
1. Темниковскій.....	20—75	—	—	—	—	—	30	25
2. Елатомскій.....	30—80	100	75—175	100	100—150	—	40	25,15
По группѣ.....	20—80	—	75—175	—	100—150	—	—	—
7. Пензенская.								
а) Черноземные уу.								
1. Чембарскій.....	65	—	50—75	—	50—75	—	80	80,100
2. Нижне-Ломовскій.....	70—150	70	—	—	—	—	80	60,90
б) Нечерноземный у.								
1. Городищенскій.....	—	—	—	—	—	—	30	30,50
V. Восточныя и Юго-Восточныя.								
1. Казанская.								
а) Черноземные уу.								
1. Ядринскій.....	120	—	—	—	—	—	60	5,60
2. Цивильскій.....	40—75	—	—	—	—	—	60	60
3. Свияжскій.....	50—60	—	75	—	80	—	55	45,55,65,70
4. Спасскій.....	80—100	—	80—100	—	150—200	—	65	70
5. Тетюшскій.....	100—100	100	100	—	100	—	60	45,55,60,65
6. Чистопольскій.....	40—80	80	—	—	—	—	30,40	45,50,60
По группѣ.....	40—120	—	75—100	—	80—200	—	—	—
б) Нечерноземные уу.								
1. Казанскій.....	60—70	—	—	—	60	—	30	30 35,40
2. Козмодемьянскій.....	—	—	—	—	—	—	15,35	15,40
3. Лаишевскій.....	40—100	—	60	—	40	—	30,40	30,45,50,70
4. Мамадышскій.....	—	—	—	—	—	—	30	30
5. Царевококшайскій.....	50	—	—	—	—	—	15	15
6. Чебоксарскій.....	—	—	—	—	—	—	15,35	15,40
По группѣ.....	40—100	—	60	—	40—60	—	—	—

ГУБЕРНИИ и УЪЗДЫ.	Цѣна 1 дес. земли, при покупкѣ цѣлыми имѣніями, къ началу 90-хъ годовъ.		Стоимость къ началу 90-хъ годовъ 1 дес. отдѣльныхъ угодьевъ.				Нормальная оцѣнка земли при:	
	Колебания.	Преоблад.	П а ш н и.		С ѣ н о к о с а.		Безмездномъ переходѣ имущества.	Залогъ въ Государственномъ Дворянскомъ Банкѣ.
			Колебания.	Преоблад.	Колебания.	Преоблад.		
	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Рубли.	Р у б л и.
<i>2. Симбирская.</i>								
а) Полустепные уу.								
1. Сызранскій.....	45—100	60	80—100	—	50—70	—	35	35,45,55
2. Сенгилеевскій.....	30—70	50	60—80	—	60—90	—	35	25,50
По группѣ.....	30—100	—	60—100	—	50—90	—	—	—
б) Нестепные черноземные уу.								
1. Симбирскій.....	65—100	80	75—100	—	—	—	45	50,65
2. Алатырскій.....	80—100	—	80—90	—	—	—	40,60	40,75
3. Ардатовскій.....	50—135	—	80—120	—	—	—	60	20,75
4. Буинскій.....	100	—	110	—	110	—	45	40,70
5. Корсунскій.....	25—70	—	50—80	—	50—80	—	40	35,65
6. Курмышскій.....	40—120	—	40—100	—	30—70	—	60	50,60,80
По группѣ.....	25—135	—	40—120	—	30—110	—	—	—
<i>3. Саратовская.</i>								
а) Степной у.								
1. Царицынскій.....	—	—	—	—	—	—	12	10,15
б) Полустепные уу.								
1. Саратовскій.....	40—90	—	75—110	—	—	—	50	40,50
2. Аткарскій.....	24—60	40,60	—	—	—	—	30,50	30,40,45,50
3. Балашовскій.....	30—100	60	30—65	—	30—60	—	50,60	40,50,60
5. Камышинскій.....	70—120	70	50—120	—	80—100	—	15,30	15,20,30,40
6. Хвалыинскій.....	30—80	70	—	—	—	—	30	20,30,35
По группѣ.....	24—120	—	30—120	—	30—100	—	—	—
в) Нестепные уу.								
1. Кузнецкій.....	30—60	—	—	—	—	—	35	30
2. Петровскій.....	30—35	35	40—50	—	40—50	—	50	40
3. Сердобскій.....	40—80	60	80—80	—	80	—	70	50,60
По группѣ.....	30—80	—	40—80	—	—	—	—	—
<i>4. Самарская.</i>								
а) Степные уу.								
1. Николаевскій.....	15—60	20,30	20	—	20	—	8,12,18,25	10,15,20,25,50
2. Новоузенскій.....	10—40	—	—	—	—	—	5,10,18	7,10,12,18
По группѣ.....	10—60	—	—	—	—	—	—	—
б) Полустепные уу.								
1. Самарскій.....	—	—	—	—	—	—	25,40	30,40
2. Вузлуцкій.....	20—40	—	—	—	—	—	15,25	15,18,20,25,30,35
3. Бугульминскій.....	15—30	15,20	—	—	—	—	18	20,25
4. Бугурусланскій.....	20—40	35	—	—	45	—	15,30	20,30
5. Ставропольскій.....	40—70	60	60—100	—	60—80	—	35,45	30,40,45
По группѣ.....	15—70	—	60—100	—	45—80	—	—	—
<i>5. Уфимская.</i>								
а) Полустепные уу.								
1. Белебеевскій.....	5—40	20	—	—	—	—	5,10,12	4,10,18
2. Стерлитамавскій.....	10—50	—	—	—	—	—	4,12	4,8,18
По группѣ.....	5—50	—	—	—	—	—	—	—
б) Нестепные уу.								
1. Мевзелинскій.....	60	—	30—40	—	15—30	—	15,30	20,30,40
2. Уфимскій.....	10—50	40,50	—	—	—	—	5,10,15	5,12 ¹ / ₂ ,25

ГУБЕРНИИ и УѢЗДЫ.	Цѣна 1 дес. земли, при покупкѣ цѣлыми имѣніями, къ началу 90-хъ годовъ.		Стоимость къ началу 90-хъ годовъ 1 дес. отдѣльныхъ угодьевъ.				Нормальная оцѣнка земли при:	
	Колебаниа.	Преоблад.	Пашни.		Сѣнокоса.		Безмездномъ переходѣ имущества.	Залогъ въ Государственномъ Дворянскомъ Банкѣ.
			Колебаниа.	Преоблад.	Колебаниа.	Преоблад.		
	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Губ.	Руб.	Рубли.	Рубли.
3. Бирскій.....	60	—	—	—	—	—	5,10,15	6 15,27 ¹ / ₂
4. Златоустовскій.....	—	—	—	—	—	—	3	3,6
По группѣ.....	10—60	—	30—40	—	15—30	—	—	—
<i>6. Оренбургская.</i>								
1. Оренбургскій.....	—	—	—	—	—	—	3,8	8,9,15,18
2. Орскій.....	—	—	—	—	—	—	2	2,4,6
По группѣ.....	—	—	—	—	—	—	—	—
1. Челябинскій.....	8—18	—	—	—	—	—	4	6
2. Верхне-Уральскій.....	—	—	—	—	—	—	3	3
3. Троицкій.....	3—10	—	—	—	—	—	3	3
По группѣ.....	3—18	—	—	—	—	—	—	—
Б Нечерноземная полоса								
1. Промышленныя								
1. Московская.								
1. Московскій.....	103	—	—	—	—	—	30,50,110,150	30,35,50,100,150
2. Богородскій.....	—	—	—	—	—	—	25	15,20,25
3. Бронницкій.....	10)	—	60	—	75—125	—	30	15,20,25,30,35,40
4. Верейскій.....	—	—	—	—	—	—	20	20,25
5. Волоколамскій.....	40—50	—	50	—	50	—	20	18,20
6. Дмитровскій.....	30—70	30	30—60	—	200	—	25	20,25
7. Звенигородскій.....	—	—	—	—	—	—	30	25,30,35
8. Клинскій.....	—	—	—	—	—	—	25	20,25
9. Коломенскій.....	25—30	—	—	—	—	—	25	25,30
10. Можайскій.....	40—100	—	100	—	25	—	20	20,25
11. Подольскій.....	30—40	—	25	—	30	—	30	25,30,45
12. Рузскій.....	10—100	30	40—50	—	30—100	—	20	20,25,30
13. Серпуховскій.....	15—40	—	15	—	25	—	25	25,30
По губерніи.....	10—103	—	15—100	—	25—125	—	—	—
2. Тверская.								
а) 1. Бѣжецкій.....	35—100	—	25—200	—	30—200	—	15,25	5,8,10,14,18,32,35
2. Калезинскій.....	—	—	—	—	—	—	25	10,18,27,32,36
3. Кашиинскій.....	25—100	—	65—120	—	15—65	—	30	27,32,36,41
4. Корчевскій.....	10—50	20,40	25—100	—	15—25	—	15,25	11,14,21,23,27
По группѣ.....	10—100	—	25—200	—	15—200	—	—	—
б) 1. Тверской.....	15—40	—	—	—	—	—	20	10,18,23,27,32
2. Зубцовскій.....	—	—	—	—	—	—	20	17,18,23,27
3. Новоторжскій.....	60—100	—	—	—	—	—	15,20	1,10,14,17,18,23,27,32
4. Ржевскій.....	30—150	—	—	—	—	—	10,20	1,5,7,10,11,14,18,23
5. Старицкій.....	35—100	—	10—70	—	25—70	—	15,20	7,14,18,27,32
По группѣ.....	15—150	—	10—70	—	25—70	—	—	—
в) 1. Весьегонскій.....	40	—	30—60	—	100	—	10,25	1,10,15,18,23,32
2. Вышне-Волоцкій.....	25—45	45	—	—	25—300	—	10	1,5,7,8,11,14,17
3. Осташковскій.....	5—25	—	—	—	—	—	5,10	1,5,7,10,11,14
По группѣ.....	5—45	—	30—60	—	25—300	—	—	—
Владимірская.								
а) 1. Александровскій.....	35—50	35,40	18—45	—	—	—	22	15,20
2. Переяславскій.....	—	—	—	—	—	—	22	5,15,30
3. Суздальскій.....	—	—	—	—	—	—	15,40	12,25,50
4. Юрьевскій.....	20—200	—	18—60	—	—	—	15,45	5,15,25,50
По группѣ.....	20—200	—	18—60	—	—	—	—	—
б) 1. Владимірскій.....	40—100	—	50—150	—	50—250	—	10,35	10,15,45
2. Вязниковскій.....	—	—	—	—	—	—	20	5,10,20
3. Гороховецкій.....	6—30	—	5—40	—	10—130	—	20	5,10,20
4. Меленковскій.....	10—100	—	10—30	—	—	—	12	10,20
5. Муромскій.....	15	—	15	—	—	—	15,40	10,20,45
6. Покровскій.....	25—100	—	—	—	—	—	15,25	5,10,20

ГУБЕРНИИ и УБЗДЫ.	Цѣна 1 дес. земли, при покупкѣ цѣлыми имѣніями, къ началу 90-хъ годовъ.		Стоимость въ началу 90-хъ годовъ 1 дес. отдѣльныхъ угодьевъ				Нормальная оцѣнка земли при:	
	Колебания.	Преоблад.	П а ш н и.		С ѣ н о к о с а.		Безмездномъ переходѣ имущества.	Залогъ въ Государственномъ Дворянскомъ Банкѣ.
			Колебания.	Преоблад.	Колебания.	Преоблад.		
	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Рубли.	Р у б л и.
7. Судогодскій.....	30—100	—	10—100	—	40	—	10	5,10
8. Шуйскій.....	100—150	—	10—15	—	20—60	—	20	15,20
9. Ковровскій.....	—	—	—	—	—	—	10,20	15
По группѣ.....	6—150	—	5—150	—	10—250	—	—	—
<i>4. Ярославская.</i>								
а) 1. Давиловскій.....	25—30	—	—	—	—	—	20	10,18
2. Любимскій.....	10—20	—	—	—	—	—	10,18	8,10,15
3. Мологскій.....	—	—	—	—	—	—	15,25	8,12,18
4. Мышкинскій.....	30—80	50	50—80	—	40—100	—	40	35
5. Помехонскій.....	10—21	—	20—100	—	10—100	—	10,18	7,10,12
По группѣ.....	10—80	—	20—100	—	10—100	—	—	—
б) 1. Ярославскій.....	20—60	—	20—50	—	10—250	—	35	18,30
2. Романово-Борисоглавск.	30—35	—	25	—	25	—	20	10,15
3. Ростовскій.....	—	—	—	—	20—35	—	35	15,20,25,30
4. Рыбинскій.....	35—40	—	—	—	—	—	20,30	15,25
5. Угличскій.....	10	—	—	—	—	—	25	10,15,20
По группѣ.....	10—60	—	20—50	—	10—250	—	—	—
<i>5. Смоленская.</i>								
а) 1. Порѣчскій.....	20—50	20	40—70	—	30—100	—	10	8,15
2. Бѣльскій.....	10—40	—	40—80	40,50	100—200	—	8	5,10,15
По группѣ.....	10—50	—	40—80	—	30—200	—	—	—
б) 1. Сычевскій.....	30—50	—	50—100	50	20—75	—	20	25
2. Гжатскій.....	20—65	—	30—70	—	30—100	—	20	20
3. Юхновскій.....	18—50	20	—	—	—	—	20	10,20,25,30
4. Вяземскій.....	30—50	30	—	—	—	—	20	30
По группѣ.....	18—65	—	30—100	—	20—100	—	—	—
в) 1. Смоленскій.....	50—80	50,60,80	100	—	70—90	—	25	30
2. Дорогобужскій.....	20—50	—	30—60	—	100—150	—	15	15,20,30
3. Духовщинскій.....	20—100	—	60—100	—	100—500	—	15	10,15,20,30
4. Ельнинскій.....	10—40	30	25—50	40	50—100	—	12	10,15,25
5. Краснинскій.....	30—60	50	—	—	—	—	22	30
6. Рославльскій.....	30—100	30,50,100	20—100	—	100—200	—	12	14,30
По группѣ.....	10—100	—	20—100	—	50—500	—	—	—
<i>6. Калужская.</i>								
а) 1. Калужскій.....	—	—	35—50	—	50—300	—	22	5,15,25,30
2. Козельскій.....	30—80	30,80	60—90	—	100—120	—	15,35	5,15,25,40
3. Лихвинскій.....	30—110	—	30—100	30,100	50—200	—	25	15,25
4. Мещовскій.....	40—150	40,100	30—100	—	60—200	—	20,40	20,25,45
5. Перемышльскій.....	35—70	—	40—80	—	60—400	70,300	15,35	15,45
6. Тарусскій.....	26—100	—	35—40	40	150—300	—	22	15,25
По группѣ.....	26—110	—	30—100	—	50—400	—	—	—
б) 1. Боровскій.....	—	—	—	—	—	—	22	15,25
2. Жиздринскій.....	10—50	40	20—30	—	50—100	—	12	10
3. Малоярославецкій.....	25—40	—	—	—	—	—	25	15,25
4. Медынскій.....	15—90	—	10—25	—	30—300	—	18	15,20
5. Мосальскій.....	15—50	20,30	30—40	—	40—100	50	10	10,20
По группѣ.....	10—90	—	10—40	—	30—300	—	—	—
<i>II. Западные.</i>								
<i>1. Ковенская.</i>								
1. Ковенскій.....	30—90	—	50	—	30	—	50	60
2. Вилькомирскій.....	30—125	—	50—120	—	45—110	—	50	55
3. Ново-Александровскій.....	50	—	—	—	—	—	40,60	35,80
4. Поневѣжскій.....	100—150	—	250	—	150	—	50,70	30,60,80
5. Россіенскій.....	25—100	50,70	60—100	—	50—100	—	45	50
6. Тельшевскій.....	40—100	—	60	—	—	—	40	45
7. Шавельскій.....	50	50	—	—	—	—	45,60	50,65,80
По губерніи.....	25—150	—	50—250	—	30—150	—	—	—

ГУБЕРНИИ и УЪЗДЫ.	Цѣна 1 дес. земли, при покупцѣ цѣльми имѣніями, къ началу 90-хъ годовъ.		Стоимость къ началу 90-хъ годовъ 1 дес. отдѣльныхъ угодьевъ.				Нормальная оцѣнка земли при:	
	Колебаниа.	Преоблад.	П а ш н и.		С ѣ н о к о с а.		Безмездномъ переходѣ имущества.	Залогъ въ Государственномъ Дворянскомъ Банкѣ.
			Колебаниа.	Преоблад.	Колебаниа.	Преоблад.		
	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Рублн.	Р у б л и.
<i>2. Виленская.</i>								
1. Виленскій	25—80	30	30—70	65	45—55	45 55	25,45	30,45,55
2. Вилейскій	25—50	50	30—50	—	35—60	40	15,25	25,40,50
3. Дисненскій	10—120	55	80—80	—	60	—	25,40	20,40,55
4. Лидскій	50	—	30	—	50—75	—	35	30,40,55
5. Ошмянскій	50—80	—	50—100	60	60—100	60	20,35	20,35
6. Свѣянскій	30—80	40	—	—	—	—	20,40	20,30,50
7. Трокскій	15—40	—	50	—	60	—	15,50	20,60
По губерніи	10—120	—	30—100	—	35—100	—	—	—
<i>3. Гродненская.</i>								
а) 1. Гродненскій	—	—	—	—	—	—	40,65	20,35,40,70
2. Сокольскій	90	—	30	—	70	—	50	50
3. Волковыскій	30—200	—	20—60	—	200	—	45	20,25,40
4. Бѣлостокскій	—	—	—	—	—	—	60	30,50
5. Бѣльскій ..	15—30	—	—	—	—	—	65	50
6. Брестскій	12—30	—	—	—	—	—	30,60	10,35,50
По группѣ	12—200	—	20—60	—	70—200	—	—	—
б) 1. Слонимскій	10—20	—	25—50	—	45—80	—	10,30	10,30,40
2. Пружанскій	—	—	—	—	—	—	35	10,20,40
3. Кобринскій	—	—	45—60	—	—	—	10,35	10,30,45
По группѣ	10—20	—	25—60	—	45—80	—	—	—
<i>4. Витебская.</i>								
а) 1. Динабургскій	35—60	—	35—70	—	50—50	—	35	30,40
2. Люцинскій	—	—	—	—	—	—	35	15,25,40
3. Рѣжницкій	35—100	50	40—100	100	35—300	—	45	30,40,50
4. Дриссенскій	—	—	—	—	—	—	25	15,35
По группѣ	35—100	—	35—100	—	35—300	—	—	—
б) 1. Витебскій	50—100	50	75—100	—	75—100	—	25	15,20,30
2. Велижскій	12—35	35	—	—	—	—	10	8,12,20
3. Городокскій	30—75	50	40—60	—	50—60	—	15	10,25
4. Лепельскій	15—50	25	30—50	—	50	—	25	10,20,30
5. Невельскій	20—30	—	30	—	25	—	10	15,25
6. Полоцкій	25—40	—	35—40	—	—	—	15	15,25
7. Себежскій	15—100	—	25—70	—	50—200	—	15	10,20
По группѣ	12—100	—	25—100	—	25—200	—	—	—
<i>5. Могилевская.</i>								
1. Могилевскій	25—40	—	—	—	30—100	—	15	14
2. Быховскій	10—75	—	—	—	—	—	12	12
3. Гомельскій	—	—	—	—	—	—	20	20
4. Горецкій	20—30	30	50	—	100	—	12	12
5. Климовичскій	9—50	—	15—20	—	35—175	—	12	12
6. Мстиславскій	20—50	—	30—100	—	50—300	—	12,20	18
7. Оршанскій	30—50	—	35—60	—	—	—	12	16
8. Рогачевскій ..	20—40	—	25—50	—	50—300	300	12	14
9. Свѣвинскій	20	—	30—40	—	—	—	12	16
10. Чаусскій	20—40	25	40—50	—	80	—	10	12
11. Чериковскій	10—100	20,30	20—50	—	50—250	50,100	12	14
По губерніи	9—100	—	15—100	—	30—300	—	—	—
<i>6. Минская.</i>								
а) 1. Минскій	—	—	—	—	—	—	30	10,15,25,40
2. Слуцкій	50—100	—	50—120	—	75—150	—	15,50	19,25,35
3. Новогрудскій	30—100	—	40—100	—	75—160	—	50	12,35,50
По группѣ	30—100	—	40—120	—	75—160	—	—	—
б) 1. Бобруйскій	25—50	—	40—45	—	100	—	12	10
2. Борисовскій	5—50	15	10—60	—	20—100	—	15	10,15
3. Игуменскій	15—100	—	40—50	—	30—35	—	15	10,15,25
4. Мозырскій	10—20	10	—	—	—	—	5	1 6,10,20
5. Пинскій	10—50	—	45—50	—	25—100	—	5	1,6,8,10,12,20
6. Рѣчицкій	5—30	—	5—50	—	10—50	—	5	3,6,15,25
По группѣ	5—100	—	5—60	—	10—100	—	—	—

ГУБЕРНИИ и УЪЗДЫ.	Цѣна 1 дес. земли, при покупкѣ цѣлыми имѣніями, къ началу 90-хъ годовъ.		Стоимость къ началу 90-хъ годовъ 1 дес. отдѣльныхъ угодьевъ.				Нормальная оцѣнка земли при:	
	Колебаниа	Преоблад.	П а ш н и.		С ѣ н о к о с а.		Безмездномъ переходѣ имущества.	Залогъ въ Государственномъ Дворянскомъ Банкѣ.
			Колебаниа.	Преоблад.	Колебаниа.	Преоблад.		
	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Рубли.	Р у б л и.
III. Средневожскія и завожскія лѣсныя.								
<i>1. Нижегородская.</i>								
а) Черноземные уу.								
1. Лукояновскій.....	70	—	80—100	—	100	—	20,50	6,8,15,20,65,80
2. Сергачскій.....	65—80	—	—	—	—	—	60	50,70,80
По группѣ.....	65—80	—	80—100	—	100	—	—	—
б) Получерноземные уу.								
1. Ардатовскій.....	10—75	—	30—120	—	—	—	15,50	6,8,15,20,50,80
2. Арзамасскій.....	26—100	80	40—100	—	65—100	—	30,50	8,40,60,65,80
3. Васильсурскій.....	60—80	—	60—80	—	50—100	—	5,15,45	3,40,50,65,80
4. Бягининскій.....	30—140	—	50—100	80,100	100—150	100	40,60	50,70,80
По группѣ.....	10—140	—	30—120	—	50—150	—	—	—
в) Нечерноз. м. уу.								
1. Нижегородскій.....	—	—	—	—	—	—	30,40	6,25,35,50
2. Балахнинскій.....	—	—	—	—	—	—	5,15	3,10,25,50
3. Горбатовскій.....	40—75	—	50	—	—	—	30	6,10,25,35,50
4. Макарьевскій.....	—	—	—	—	—	—	5,15,45	3,40,60
5. Семеновскій.....	—	—	—	—	—	—	5,15	3,15
По группѣ.....	40—75	—	50	—	—	—	—	—
<i>2. Костромская.</i>								
а) 1. Костромской.....								
1. Костромской.....	10—50	25	20—50	—	50—200	—	12,22	15,23
2. Нерехотскій.....	—	—	—	—	—	—	25	20,30
3. Кипешемскій.....	10—100	—	10—60	—	25—200	—	12,25	8,12,15,20,25
4. Юрьевецкій.....	30—70	—	20—40	30	10—35	—	20	15,20
По группѣ.....	10—100	—	10—60	—	10—200	—	—	—
б) 1. Буйскій.....								
1. Буйскій.....	—	—	—	—	—	—	10	8,12
2. Галичскій.....	2—100	—	2—100	—	—	—	12	8,12
3. Солигаличскій.....	5—25	—	10—20	10	8—15	—	5	5
4. Чухломскій.....	6—50	—	30—50	35	25	—	5	5
По группѣ.....	2—100	—	2—100	—	8—25	—	—	—
в) 1. Барнавинскій.....								
1. Барнавинскій.....	—	—	—	—	—	—	5	4
2. Ветлужскій.....	5—35	—	25	—	35	—	3	4
3. Кологривскій.....	5—80	30	10	—	30—100	50	3	4,7
4. Макарьевскій.....	—	—	—	—	—	—	5,15	5,8,15
По группѣ.....	5—80	—	10—25	—	30—100	—	—	—
VI. Сѣверо-западные.								
<i>1. С.-Петербургская.</i>								
а) 1. С.-Петербургскій...								
1. С.-Петербургскій...	—	—	20	—	20	—	12,100	—
2. Новолодожскій.....	—	—	—	—	—	—	3,10,25	—
3. Петергофскій.....	—	—	—	—	—	—	30,60	—
4. Царскосельскій.....	—	—	—	—	—	—	20,60	—
5. Шлиссельбургскій.....	—	—	—	—	—	—	5,15,50	—
6. Ямбургскій.....	—	—	—	—	—	—	18	—
По группѣ.....	—	—	20	—	20	—	—	—
б) 1. Гдовскій.....								
1. Гдовскій.....	10—50	—	25—200	—	50—300	—	10	—
2. Лужскій.....	26—100	—	100	—	100	—	10,30	—
По группѣ.....	10—100	—	25—200	—	50—300	—	—	—
<i>2. Пековская.</i>								
а) 1. Пековскій.....								
1. Пековскій.....	50—250	—	20—250	—	15—150	—	25	25,40
2. Островскій.....	30—120	—	100—150	—	50—100	—	20	30,40
По группѣ.....	30—250	—	20—250	—	15—150	—	—	—

ГУБЕРНИИ и УѢЗДЫ.	Цѣна 1 дес. земли, при покупкѣ цѣлыми имѣніями, къ началу 90-хъ годовъ.		Стоимость къ началу 90-хъ годовъ 1 дес. отдѣльныхъ угодьевъ.				Нормальная оцѣнка земли при:	
	Колебаниа.	Преоблад.	Пашни.		Сѣнокоса.		Безмездномъ переходѣ имущества.	Залогъ въ Государственномъ Дворянскомъ Банкѣ.
			Колебаниа.	Преоблад.	Колебаниа.	Преоблад.		
	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Руб.	Рубли.	Рубли.
б) 1. Великолуцкій.....	15—50	30,50	40—100	—	40—150	50	8	5,15,20
2. Новоржевскій.....	—	—	—	—	—	—	15	20,25
3. Опочецкій.....	25—200	—	80—(400)	—	80—(700)	100	15	15,35
4. Порховскій.....	30—50	—	35—60	—	40—50	—	15	15,25,35
5. Торопецкій.....	10—80	30	20—80	50	20—100	—	5	8,10
6. Холмскій.....	15—100	—	30	—	20	—	3	5,9,12
По группѣ.....	10—200	—	20—(400)	—	20—(700)	—	—	—
<i>3. Новгородская.</i>								
а) 1. Новгородскій.....	10—300	10,50	10—300	—	35—400	—	5, 5	6,15,25
2. Боровичскій.....	5—30	5,30	15—100	50	15—150	100,150	5,15	3,7,15
3. Валдайскій.....	1—100	—	—	—	—	—	10	7,12
4. Демянскій.....	30—40	—	30—40	—	—	—	10	8,15
5. Крестецкій.....	25—100	—	50—75	—	50—75	—	3,10	10,15
6. Старорусскій.....	5—10	—	10—20	—	10—15	—	7,15	5,10,20
По группѣ.....	1—300	—	10—300	—	10—400	—	—	—
б) 1. Бѣлозерскій.....	5—30	5,10	3—50	—	10—100	50	3	2
2. Кирилловскій.....	—	—	—	—	—	—	3	2,5
3. Тихвинскій.....	5—15	—	25	—	30	—	3	2,3,6
4. Устюжскій.....	3—50	—	10—100	—	35—300	—	3,10	3,10
5. Череповецкій.....	10—100	—	10—100	60	—	—	3,10	3,15
По группѣ.....	3—100	—	3—100	—	10—300	—	—	—
<i>Прибалтійскія.</i>								
<i>1. Лифляндская.</i>								
1. Рижскій.....	150—200	—	—	—	—	—	50	—
2. Вольмарскій.....	45—135	—	100—300	—	75—200	—	70	—
3. Венденскій.....	50—130	—	100—300	—	—	—	50	—
4. Валкскій.....	40—50	—	60—70	—	40	—	50	—
5. Верроскій.....	50—60	—	—	—	—	—	70	—
6. Дерптскій.....	75	—	150	—	50	—	70	—
7. Феллинскій.....	40—60	—	200—300	—	100—200	—	70	—
8. Черновскій.....	—	—	—	—	—	—	40	—
9. Аренбургскій.....	—	—	—	—	—	—	25	—
По губерніи.....	40—200	—	60—300	—	40—200	—	—	—
<i>2. Курляндская.</i>								
1. Фридрихштатскій.....	—	—	—	—	—	—	85	—
2. Баусскій.....	—	—	—	—	—	—	95	—
3. Добленскій.....	—	—	—	—	—	—	120	—
4. Туккумскій.....	100—150	120	—	—	—	—	90	—
5. Гольдингенскій.....	—	—	—	—	—	—	90	—
6. Газенпотскій.....	—	—	—	—	—	—	85	—
7. Виндавскій.....	100—120	—	100—180	—	—	—	60	—
8. Тальсенскій.....	40—120	—	—	—	—	—	85	—
9. Гробинскій.....	40—70	—	—	—	—	—	90	—
10. Иллукетскій.....	105	—	—	—	—	—	85	—
По губерніи.....	40—150	—	100—180	—	—	—	—	—
<i>3. Эстляндская.</i>								
1. Гапсальскій.....	30—90	—	70—130	—	40—80	—	30	—
2. Вейсенштейнскій.....	40—150	—	100—200	—	50—100	—	55	—
3. Везенбергскій.....	—	—	—	—	—	—	10	—
4. Ревельскій.....	—	—	—	—	—	—	35	—
По губерніи.....	30—150	—	70—200	—	40—100	—	—	—

О П Е Ч А Т К И.

Стран.	Строка.	Напечатано:	Слѣдуетъ читать:
11	3	сн. несмотря	не смотря
18	21	св. Еслибы	Если бы
19	4	» почвы,	почвы
19	6	» бонитироварія	бонитированія
19	12	сн. предпринимається	предпринимается
19	9	» по доходности	по доходности
20	5	св. доходности,	доходности
20	10	» случуй	случаѣ
24	3	» содержится только	содержится его только
24	13	» Напр. Грандо	Грандо
24	14	» прокаливаниемъ	прокаливаниемъ (
24	17	» Лачинскимъ	Лачиновымъ
24	16	сн. 1733	1883
24	5	» Менделѣва	Менделѣва
25	3	св. черноземныя	черноземныя
25	4	» также	такъ
25	7	» растений — фосфорна	растений вещества — фос-
			форная
25	12	сн. сравнительно	сравнительно
29	14	св. осадка	осадка
31	3	» именно;	именно:
31	4	» Кожевниковымъ	Кожевниковымъ,
31	13	» избѣгающимъ	избѣгающихъ
32	2	сн. известковымъ	известковымъ
33	8	св. приблизительное	приблизительное
35	4	» встрѣчающихся	встрѣчающихся
35	5	» обширны	обширными
35	7	» уцѣлѣвшихъ	уцѣлѣвшими
35	14	» крестьянскомъ	крестьянскихъ
36	10	сн. это	„это
37	2	св. глинистая почва	глинистая почвы
42	5	» Chrysanthemum	Chrysanthemum
42	4	сн. одинъ	одинъ
43	4	св. непригодными	непригодными
43	2	сн. Съ врайняго	Съ крайняго
45	9	св. это	эта
49	1	сн. 2 е, Спб. 1891	3-е, Спб. 1894., стр. 170
52	14	св. вереть	верескъ
52	9	сн. Verbassum	Verbascum
56	8	св. положенныя	положенные
62	3	» Ceutanrea	Centaurea
62	10	св. borealis	borealis
65	9	» менѣ пригодна	менѣ она пригодна
66	8	» возвышающихъ	возвышающимъ
71	11	» растеніе	растенія
71	12	» даж	даже
73	2	сн. Sabsola	Salsola
73	1	» Курай нѣкоторыхъ видовъ	Курай
74	1	» Trisolium	Trifolium

Стран.	Строка.	Напечатано.	Слѣдуетъ читать.
78	4 св.	впитавшись	напитавшись
80	3 "	рѣдкая	рѣдко
85	1 "	прочно-химически	прочно—химически
85	5 "	химически-раствореніемъ	химически--раствореніемъ
86	9 "	глины	глины
89	16 сн.	Докучаевъ ⁴⁾	Докучаевъ
89	15 "	свѣтлый	свѣтлый ⁴⁾
89	7 "	²⁾	³⁾
89	6 "	¹⁾	²⁾
89	4 "	иногда	иногда
91	10 св.	клубами, „какъ	клубами, какъ
96	15 "	утверждаетъ	утверждаютъ
100	3 "	лугами	лугами,
100	3 "	сѣнокосами:	сѣнокосами,
100	9 сн.	будучу	будучи
103	2 "	Ө. А.	А. Ө.
103	1 "	1892	1896
103	1 сн.	352	389
108	1 св.	уничтоженія	уничтоженія
110	1 сн.	обращать	обращать
111	1 "	1873	1874
112	1 "	угодій,	угодій;
113	8 св.	очень	очень
115	1 "	до 240—270	въ 240—270
116	4 "	постояннымъ	естественнымъ
122	6 "	тонколиственный.	тонколистный "
122	12 сн.	средній.	средній. "
122	11 "	обыкновенный.	обыкновенный. "
122	10 "	бѣлый.	бѣлый "
123	9 св.	заячій.	заячій "
125	14 "	луговъ;	луговъ,
126	5 сн.	назначаемыхъ	назначаемымъ
142	4 "	второго;	второго,
145	8 св.	этого	чего
148	4 "	4 ³ / ₀	4 ⁰ / ₀
152	10 сн.	40 ⁰ / ₀	440 ⁰ / ₀
155	16 св.	можетъ	могутъ
155	2 сн.	что и для	что для
176	16 св.	примію	премію
198	15 "	¹ / ₂ ⁰ / ₀ :	¹ / ₂ ⁰ / ₀ ;
203	15 "	довольно	довольно
206	3 "	нельзя	нельзя не
208	8 сн.	земли—	земли +
209	14 св.	ренды	аренды
209	2 сн.	по сравненіи	по сравненію
214	9 вс.	кромѣ срочно	краткосрочно
214	3 сн.	раздачи	раздачѣ
222	11 "	цѣнмъ	цѣнимъ
224	2 "	1892	1896
224	1 "	310	347
249	15 св.	инвентаря,	инвентаря;
251	11 св.	тѣхъ же	тѣхъ
273	11 сн.	предмѣту	предмету

ОБЪЯВЛЕНІЕ.

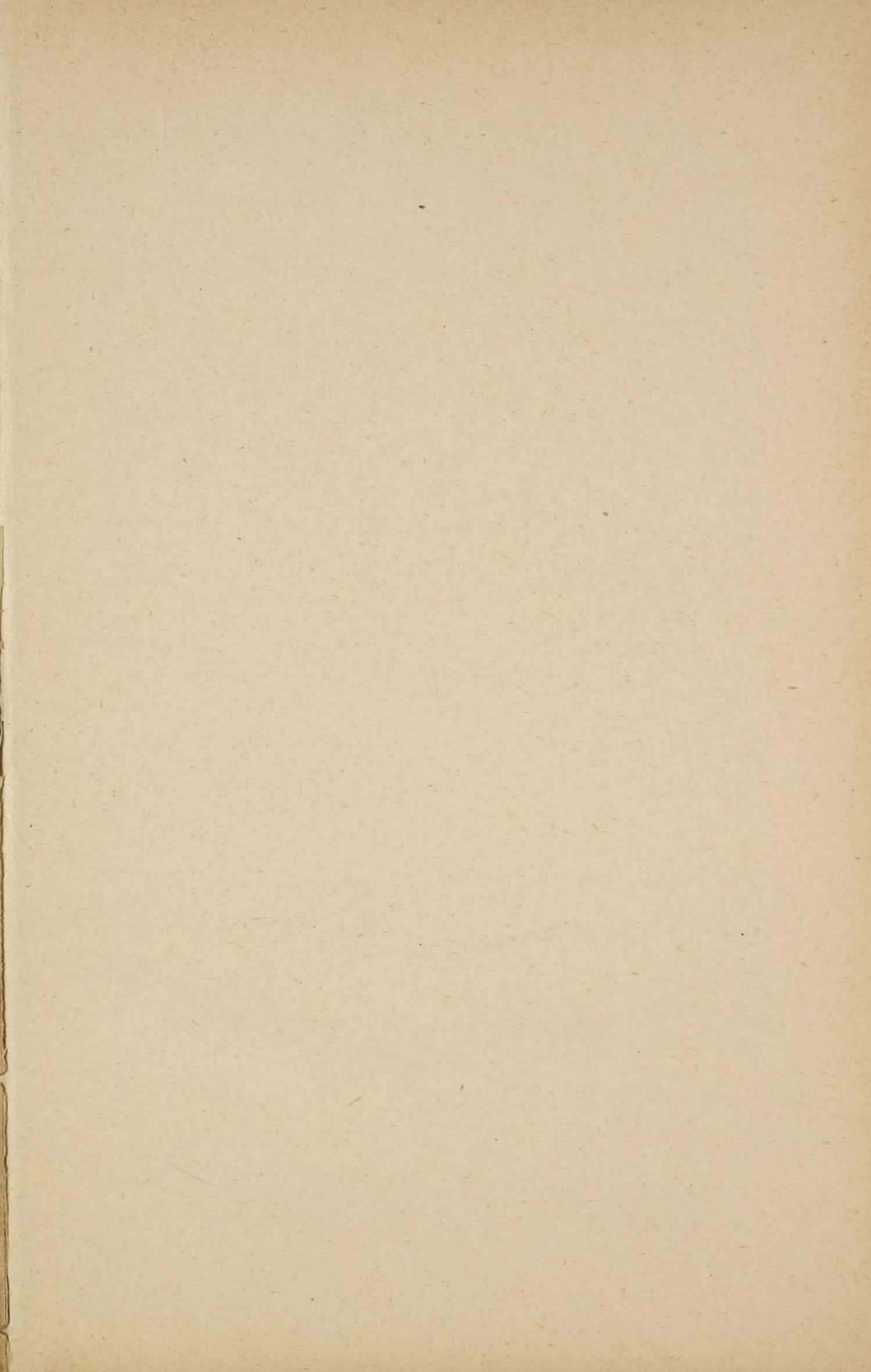
НИЖЕГОРОДСКО-САМАРСКІЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНКЪ

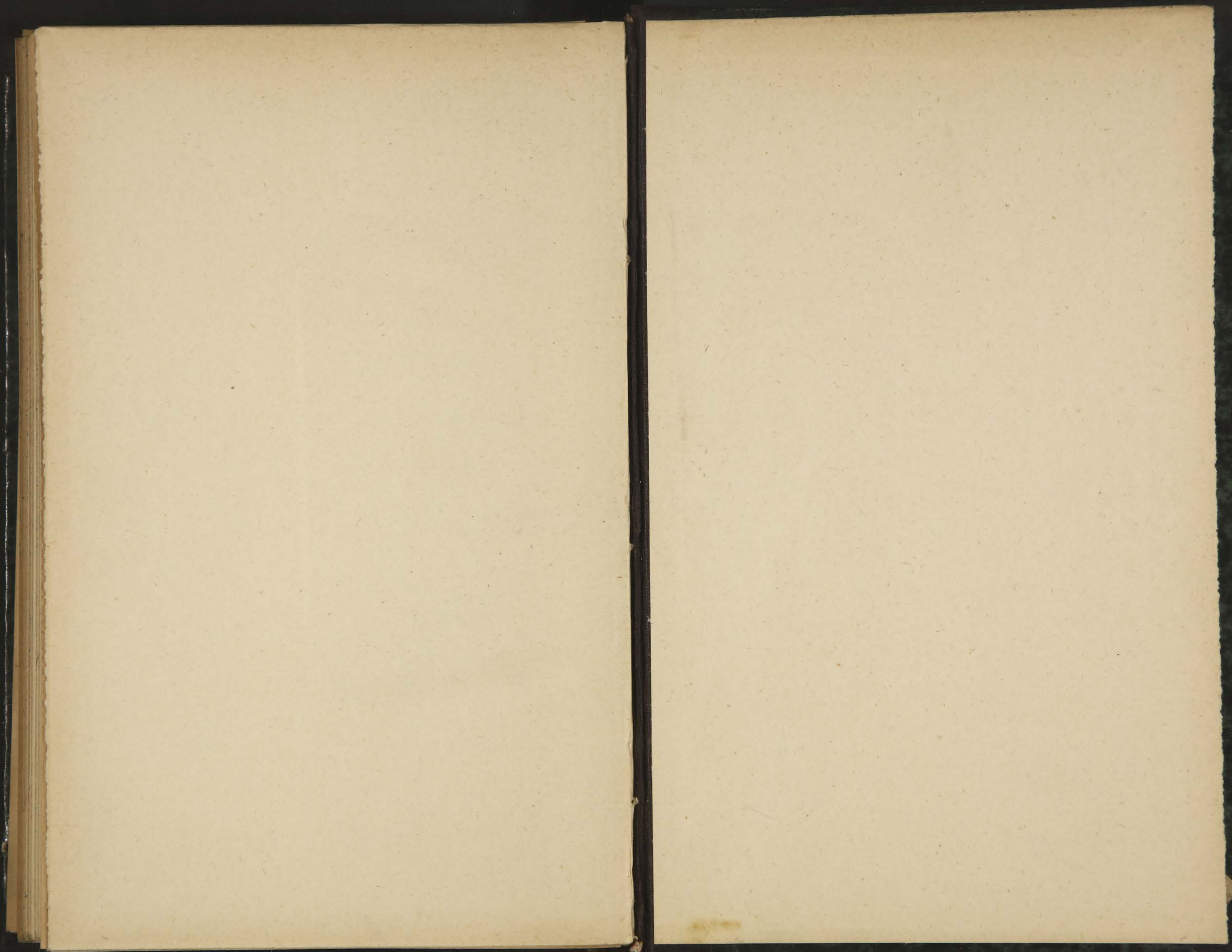
ВЪ М О С К В Ъ,

Тверской Бульваръ, собственный домъ,

выдаетъ подъ залогъ недвижимой собственности въ губерніяхъ: Астраханской, Владимірской, Вятской, Казанской, Костромской, Нижегородской, Оренбургской, Пензенской, Пермской, Самарской, Саратовской, Симбирской, Тамбовской, Уфимской, Томской, Иркутской и Акмолинской области и въ городахъ: Верхнеудинскѣ, Читѣ и Нерчинскѣ (Забайкальской области), Благовѣщенскѣ (Амурской области), Хабаровскѣ и Владивостокѣ (Приморской обл.) ссуды $4\frac{1}{2}\%$ закладными листами: 1) **ДОЛГОСРОЧНЫЯ** на залогъ земель на сроки: 51 г. 9 м., 31 годъ 2 м., 20 лѣтъ 7 м., 17 лѣтъ, 14 лѣтъ 5 мѣсяцевъ, 12 лѣтъ 7 мѣсяцевъ, 10 лѣтъ; и подъ залогъ городскихъ имуществъ въ губернскихъ и уѣздныхъ городахъ по усмотрѣнію Правленія вышепоименованныхъ мѣстностей на сроки: 31 годъ 2 мѣс. и 20 лѣтъ 7 мѣсяцевъ и 2) **КРАТКОСРОЧНЫЯ** ссуды наличными деньгами на срокъ отъ 1—3 лѣтъ; на условіяхъ опредѣляемыхъ Правленіемъ Банка относительно размѣра взимаемыхъ $\%$ и срока возврата капитала.







ВОЛКОВЪ

СЕЛЬСКО-ХОЗЯЙСТВ.

ТАКСАЦІЯ

М. Ф.