

332351

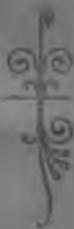
Саратовское Городское Общественное управление.

33

К-11

Общественное
отделение.

Къ вопросу
о переименованіи
г. Саратова.



К 33
К II

Къ вопросу о переоцѣнкѣ
г. Саратова.

I.

Главнѣйшіе недостатки оцѣнки губернскаго земства 1898 г.; районы; вліяніе числа квартиръ на относительную доходность зданія; мелкіе техническіе недостатки оцѣнки; скидка на расходы; послѣдствія произвольной капитализаціи чистаго дохода для опредѣленія стоимости; устарѣлость оцѣнки 1898 г.; оцѣночный сборъ въ городскомъ бюджетѣ.

Главнѣйшіе
недостатки
оцѣнки Губернскаго
Земства
1898 года.

Съ 1903 года Саратовскимъ Городскимъ Управленіемъ, для взиманія городского оцѣночнаго сбора, принята оцѣнка г. Саратова, установленная Саратовскимъ губернскимъ земствомъ въ 1898 году.

Оцѣнка эта произведена по нормамъ доходности, причемъ нормы валового дохода опредѣлены по расчету на 1 кв. саж. жилого помѣщенія, въ зависимости отъ различныхъ признаковъ доходоспособности зданій.

Признаки эти установлены земской оцѣночкой слѣдующіе: а) типъ зданія, б) районъ, въ которомъ зданіе находится, в) нахожденіе зданія во дворѣ или на улицу, г) этажъ, д) общая площадь помѣщенія, е) число комнатъ, ж) состояніе зданія, з) наличность или отсутствіе воды.

Не смотря на такое, повидимому, тщательное обследованіе доходоспособности жилыхъ зданій, новая оцѣнка, немедленно послѣ ея введенія, вызвала ропотъ плательщиковъ налоговъ и многочисленныя указанія на ея неравномѣрность. Въ объясненіе этихъ нарѣканій необходимо остановиться на нѣкоторыхъ техническихъ особенностяхъ, допущенныхъ земскими оцѣнощиками.



88
17Р-95

Районы.

Доходность жилыхъ зданій слагается изъ двухъ элементовъ: процента на капиталъ, затраченный на постройку зданія, и земельной ренты. Процентъ на капиталъ является величиной болѣе или менѣе постоянной для всего города; высота же ренты опредѣляется естественными выгодами мѣстности, въ которой находится зданіе. Слѣдовательно, основнымъ признакомъ доходоспособности зданія всегда будетъ служить районъ, а по этой причинѣ при установленіи оцѣночныхъ районовъ необходимо соблюдать крайнюю осторожность, при отсутствіи которой удовлетворительные результаты оцѣнки не мыслимы.

Между тѣмъ, приемъ, которымъ пользовались для этой цѣли земскіе статистики, поражаетъ своей примитивностью. Приемъ этотъ заключается въ томъ, что по каждому кварталу были выдѣлены наиболѣе распространенные и встрѣчающіяся во всѣхъ частяхъ города зданія городского типа, а именно: одноэтажные, размѣромъ отъ 5 до 30 кв. саж. По этимъ зданіямъ, для каждаго квартала, была вычислена средняя наемная плата за 1 кв. саж. ихъ площади, и полученныя цифры нанесены на общій планъ города. Затѣмъ всѣ кварталы съ болѣе или менѣе одинаковой платой были объединены и, такимъ образомъ, получилось 5 сплошныхъ мѣстностей, отличающихся различною валовою доходностью жилыхъ помѣщеній.

Приемъ этотъ неправиленъ, прежде всего, потому, что земскими статистиками сравнивались квартирные цѣны не однородныхъ зданій. Въ учетъ брались постройки площадью то въ 5, то въ 30, то въ 20, то въ 10 квад. саж. А такъ какъ относительная доходность на 1 квад. саж. помѣщеній съ различной площадью жилья различна, причемъ меньшіе по площади зда-

нія всегда даютъ на единицу площади или объема высшую доходность*), то понятно, что среднія по кварталамъ не были равноцѣнны. Въ результатъ полученные районы оказались намѣченными весьма схематично. Въ этихъ районахъ не отразилось ни вліяніе оживленныхъ торговыхъ улицъ, ни удобства сообщенія, ни степень благоустройства мѣстности. Достаточно указать, напримѣръ, что Глѣбучевъ оврагъ поставленъ въ одно положеніе съ Большой Горной и частью даже Валовой улицами.

Вообще, въ земской оцѣнкѣ сказалось стремленіе уменьшить число оцѣночныхъ районовъ, что, конечно, весьма облегчаетъ работу, но неизбежно ведетъ къ неравномѣрности обложенія.

Вторымъ наиболѣе крупнымъ недостаткомъ оцѣнки въ 1898 году слѣдуетъ признать допущенное статистиками смѣшеніе понятій „квартира“ и „этажъ“. Цѣлый этажъ считался за одну квартиру внѣ зависимости отъ того, сколько въ дѣйствительности въ этажѣ помѣщается квартиръ. А такъ какъ, какъ было уже сказано выше, относительная доходность 1 кв. саж. жилья тѣмъ выше, чѣмъ меньше площадь отдѣльнаго жилого помѣщенія, то очевидно, что дома съ большимъ числомъ квартиръ, являющіеся наиболѣе доходными имуществами, оказались обложенными относительно слабѣе особняковъ.

Эти два основныхъ недостатка на столько значительны, что при наличности ихъ разсчитывать на удовлетворительные результаты оцѣнки невозможно.

*) Это объясняется, главнымъ образомъ, различной стоимостью единицы объема или площади зданій въ зависимости отъ ихъ размѣровъ. Въ послѣднемъ легко убѣдиться изъ слѣдующаго примѣра. Имѣются, допустимъ, 2 дома: одинъ площадью въ 40 (10×4) квад. саж. при высотѣ 3 сажени, другой въ 20 квад. саж. (10×2) и той же высоты; въ первомъ случаѣ на 1 квад. саж. жилья придется 2,1 квад. саж. стѣны, а во второмъ—3,6 квад. сажени, что, несомнѣнно, относительно удорожитъ постройку маленькаго дома и отразится на высотѣ квартирной платы, приходящейся на 1 кв. саж. жилья.

Вліяніе числа квартиръ на относит. доходность зданій.

Мелкіе техни-
ческіе недо-
статки оцѣн-
ки.

Но кромѣ нихъ имѣется, впрочемъ, еще много, мелкихъ, чисто техническихъ недостатковъ, которые, хотя и не могли въ общемъ оказать серьезнаго вліянія на правильность нормъ, тѣмъ не менѣе въ отдѣльныхъ случаяхъ искажаютъ результаты оцѣнки.

Недостатки эти слѣдующіе:

1. Нормы выработаны по разсчету на единицу площади жилого помѣщенія, а не на единицу объема, что исключаетъ возможность учета высоты зданія.

2. Не установлено точно понятіе „комната“, число которыхъ учитывается, какъ признакъ доходоспособности зданія.

3. Типы зданій, какъ признакъ доходоспособности, учтены слишкомъ примитивно; земская оцѣнка знаетъ только городской и сельскій типъ построекъ тогда какъ постройки (собственно квартиры) городского типа далеко не равноцѣнны по внутреннему обустройству и капитальности самой постройки.

Скидка на
расходы.

4. Часть скидокъ на расходы вычислена не въ % отношеніи къ валовому доходу, а по разсчету на 1 кв. сажень жилого помѣщенія; это усложняетъ работу по приложенію нормъ, понижаетъ чистую доходность зданій, превышающихъ средніе размѣры, и является нарушеніемъ 97 ст. инструкціи 1893 г. о производствѣ земскихъ оцѣнокъ.

5. Скидки на расходы вычислены вообще нѣсколько торопливо. Здѣсь неумѣстно было бы вдаваться въ обсужденіе деталей этого дѣла тѣмъ болѣе, что нѣкоторые вопросы (какъ, напримѣръ, вопросъ о скидкѣ на ремонтъ) представляются спорными и могутъ быть рѣшены лишь въ согласіи съ волей самой Городской Думы, но нельзя не отмѣтить все же, что земской оцѣнкой не приняты во вниманіе

расходы на уплату повинностей по домовладѣнію. Обстоятельство это, строго говоря, для земской оцѣнки не является недостаткомъ, т. к. земскіе сборы исчисляются по раскладкѣ, равномерность которой лишь въ слабой степени нарушается общимъ повыше-ніемъ чистой доходности. Но городу, который взимаетъ оцѣночный сборъ въ определенномъ процентѣ съ оцѣнки, при оцѣнкѣ по доходности необходимо считаться и съ расходами по уплатѣ налоговъ, исключая, конечно, городскіе и сословные сборы.

Послѣдствія произвольной капитализа-ціи чистаго дохода для опредѣленія стоимости.

По закону въ тѣхъ случаяхъ, когда доходность имущества не можетъ быть опредѣлена, производится оцѣнка по стоимости. По этой причинѣ представляется необходимымъ установить отношеніе доходности къ стоимости, чтобы такъ или иначе привести оцѣнки къ одному типу, причемъ безразлично, будутъ ли оцѣнки по стоимости переведены на доходность или сдѣлано будетъ обратное. Инструкція о производствѣ земскихъ оцѣнокъ предусматриваетъ это обстоятельство и устанавливаетъ даже предѣльные размѣры соотношенія между цѣнностью и доходностью имуществъ въ 3—6% (ст. 23 инстр. 1893 г.). Уже одно то обстоятельство, что инструкція не предрѣшаетъ вопроса о % капитализаціи, а намѣчаетъ лишь его крайніе предѣлы, указываетъ, что такой процентъ долженъ быть найденъ специальнымъ изслѣдованіемъ. Изслѣдованіе это, однако, не было произведено, и капитализація производится произвольно изъ 10%. Послѣдствія такого пріема очевидны. Допустимъ, что имѣются два имущества, изъ которыхъ первое можетъ быть оцѣнено лишь по стоимости, а второе по доходности. И допустимъ, что имущества эти равноцѣнны, но чистая доходность ихъ равна не 10%, какъ предполагаетъ земская оцѣнка, а 5%, что гораздо

болѣе вѣроятно. Допустимъ далѣе, что первое имущество оцѣнено въ 1000 рублей; тогда оно заплатитъ оцѣночнаго сбора 10 рублей. Такъ какъ по нашему предположенію имущества равноцѣнны, то естественно ожидать, что и второе имущество будетъ платить тоже 10 рублей, но фактическая доходность его равна 5% и составляетъ, слѣдовательно, 50 руб. Доходность эта капитализуется земскою оцѣнкою изъ 10%, что составляетъ 500 руб., и оцѣночный сборъ съ этой суммы будетъ только 5 руб. Въ результатѣ имущества, оцѣненные по стоимости, оказываются вдвое болѣе обремененными налогами, чѣмъ имущества, оцѣненные по доходности, что не допустимо, какими бы соображеніями не руководились авторы оцѣнки.

Устарѣлость
оцѣнки 1898 г.

Все перечисленные недостатки, конечно, въ значительной степени повліяли на равномерность распределенія налогового бремени между отдѣльными группами имуществъ въ самый моментъ установленія оцѣнки. Но даже, если допустить, что оцѣнка 1898 г. была идеальна, то и въ этомъ случаѣ переоцѣнка была бы въ настоящее время все равно неизбежна. Нормальнымъ срокомъ дѣйствія городской оцѣнки признается въ настоящее время въ специальной литературѣ 5 лѣтъ. Правда, русскіе города до сихъ поръ не проявляли особенной энергіи въ оцѣночномъ дѣлѣ, но все же наиболѣе крупные города начинаютъ приходить къ мысли о неизбежности возможно частыхъ переоцѣнокъ, и, на примѣръ, Москва переоцѣнивается черезъ 10 лѣтъ.

И это неизбежно, такъ какъ доходоспособность городскихъ имуществъ не остается неизмѣнной, причемъ ея колебанія въ большомъ городѣ не протекаютъ и не могутъ протекать равномерно во всеѣй территоріи городского поселенія.

Обычно возрастание цѣнности недвижимыхъ имуществъ энергичнѣе происходитъ въ центрѣ, чѣмъ на окраинахъ, но это возможно лишь до известной степени насыщенія центра, дальше которой при опредѣленныхъ экономическихъ условіяхъ повышение земельной ренты не можетъ идти. Тогда наступаетъ моментъ оживленія нѣкоторыхъ пунктовъ на окраинахъ, который, можетъ быть, вызванъ и искусственно. Для этого достаточно простого улучшенія средствъ сообщенія или какихъ либо особыхъ мѣръ благоустройства. Новыя мостовыя, новый мостъ, новая вѣтка трамвая, канализація, даже простая засыпка какого нибудь оврага неизбежно влекутъ за собой перетасовку въ доходоспособности имуществъ въ различныхъ частяхъ города.

Въ этомъ отношеніи истекшіе со времени послѣдней переоцѣнки г. Саратова 14 лѣтъ были исключительно богаты факторами, способными оказать вліяніе на относительную доходность имуществъ въ разныхъ частяхъ города.

За эти годы сѣтъ мостовыхъ была значительно расширена, выстроены трамвай, обслуживающій, между прочимъ, всѣ „горы“, выстроены университетъ, сосредоточено въ одномъ зданіи управленіе желѣзной дороги и, наконецъ, почти закончена постройка канализаціи.

Все это не только отразилось на повышеніи общей средней доходности имуществъ, что не можетъ, конечно, подлежать ни малѣйшему сомнѣнію, но сказалося и на перераспределеніи мѣстностей города въ отношеніи относительной высоты земельной ренты. Въ результатѣ тѣ 5 оцѣночныхъ районовъ, которые намѣчены оцѣнкой 1898 г., оказываются обремененными налогами въ различной степени.

Для иллюстраці создавагося положенія оцѣночнымъ отдѣломъ произведено сравненіе оцѣнокъ, назначенныхъ городскими цѣновщиками, съ оцѣнками тѣхъ же самыхъ имуществъ, опредѣленными для взиманія оцѣночнаго сбора. Работа эта дала слѣдующія цифры:

Районы.	Число оцѣнокъ, взятыхъ для сравненія.	Сумма оцѣнки, опредѣленная городскими цѣновщиками.	Оцѣнка, опредѣленная для взиманія налога (58% полной).	58% полной оцѣнки по нормамъ въ % отношеніи къ оцѣнкѣ цѣновщиковъ
Осень 1903 г. и весь 1904 г.				
I	25	462.770	145.880	31,49
II	67	551.050	202.670	36,77
III	82	431.600	152.894	36,77
IV	108	260.540	103.079	39,55
V	153	198.558	61.570	30,97
	435	1.904.518	660.093	35,11
1909 годъ.				
I	Свѣдѣній	оказалось слишкомъ недостаточно.		
II	38	387.955	115.040	29,63
III	70	451.955	146.340	32,36
IV	71	262.080	91.459	36,42
V	103	196.950	61.600	31,26
	283	1.298.940	418.440	32,4
1911 годъ.				
I	36	835.045	254.810	30,5
II	55	842.970	219.350	26
III	98	643.860	205.880	31,9
IV	113	406.730	123.520	30,3
V	201	285.675	107.140	37,5
	566	4.151.835	1.281.810	31,2

Вышеприведенныя цифры указываютъ, прежде всего, на неуклонное паденіе средняго процента обложенной налогами стоимости. Въ 1904 г. въ обложеніе включено 35,11% стоимости, опредѣленной цѣновщиками, въ 1909 г. — 32,4% и въ 1912 г. — 31,2%.

За истекшія семь лѣтъ тяжесть обложенія уменьшилась, слѣдовательно, на 3,9%.

Но эти цифры въ ихъ абсолютномъ значеніи могутъ быть приняты лишь съ весьма существенной оговоркой, такъ какъ оцѣнка цѣновщиковъ, хотя и должна быть оцѣнкой по доходности, тѣмъ не менѣе устанавливается чаще всего въ полномъ соответствіи съ матеріальной оцѣнкой городского архитектора. При этомъ условіи не слѣдуетъ забывать, что % капитализаціи, принятый земской оцѣнкой, установленъ произвольно въ 10%, а такъ какъ дѣйствительная чистая доходность домовладѣній въ Саратовѣ врядъ ли превышаетъ 6—7%, то очевидно, что суммы оцѣнокъ, для взиманія оцѣночнаго сбора, неизбежно будутъ нѣсколько ниже дѣйствительной стоимости имущества, что не даегъ еще, однако, основаній утверждать, что и доходность этихъ имущества, включенная въ обложеніе, соответственно ниже ихъ дѣйствительной доходности.

Тѣмъ не менѣе все же несомнѣнно, что средняя доходность имущества по всему городу значительно возросла.

Обстоятельство это само по себѣ, впрочемъ, не можетъ еще служить аргументомъ въ пользу переоцѣнки, такъ какъ если бы такое облегченіе налоговой тяжести распредѣлилось равномерно по всему городу, то это было бы только утѣшительно.

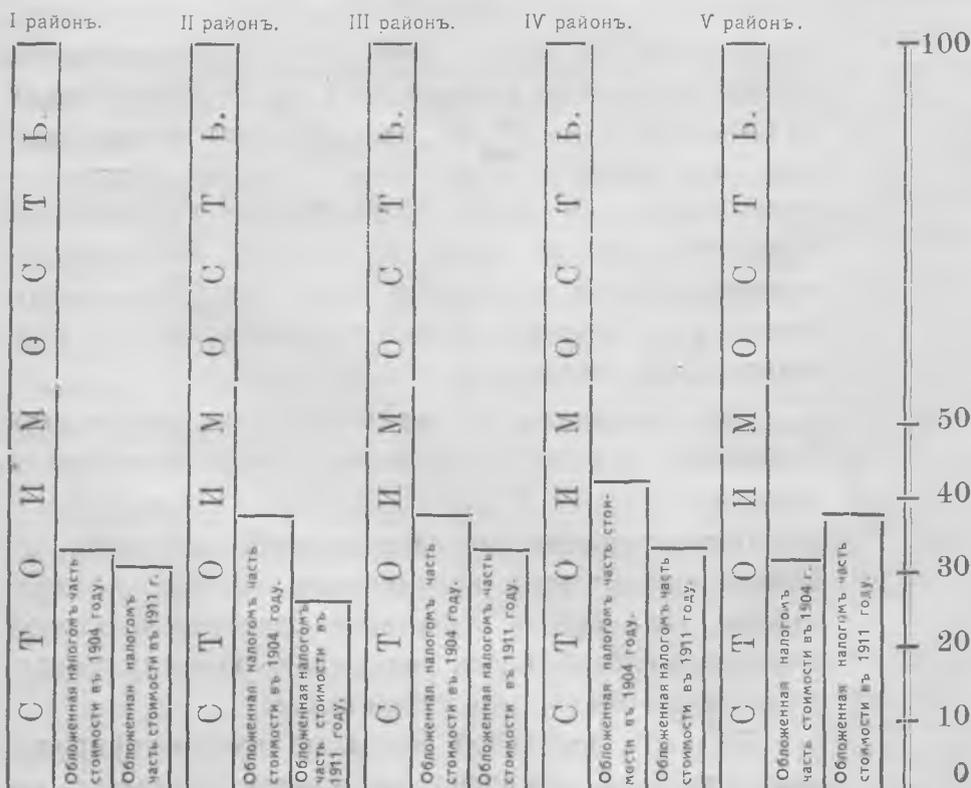
Но ростъ земельной ренты, по самой ея природѣ, какъ уже было отмѣчено, не можетъ протекать съ

одинаковой энергией во всѣхъ частяхъ города, и цифры тѣхъ же вышеприведенныхъ таблицъ подтверждаютъ это.

Цифры эти говорятъ слѣдующее:

РАЙОНЫ.	% облагаемой стоимости въ 1904 году.	% облагаемой стоимости въ 1911 году.	Больше + меньше —
1	31,4%	30,5	— 0,9
2	36,7	26,0	— 10,7
3	36,7	31,9	— 4,8
4	39,5	30,3	— 9,2
5	30,9	37,5	+ 6,6

Та же таблица въ диаграммѣ:



Въ то время, какъ тяжесть обложенія осталась для имуществъ 1-го района (центр) почти неизмѣнной, а въ пятомъ районѣ даже возросла, имущества 2-го и 4-го районовъ оказались въ привилегированномъ положеніи. Они платятъ теперь налоговъ по сравненію съ доходностью ихъ имуществъ почти на $\frac{1}{3}$ меньше, чѣмъ въ 1904 году. Не такъ рѣзко, но тоже понизился процентъ облагаемой стоимости и въ 3-мъ районѣ.

Такимъ образомъ, приходится сдѣлать выводъ, что равномерность обложенія отдѣльныхъ группъ недвижимыхъ имуществъ г. Саратова нарушена естественнымъ ростомъ земельной ренты.

При этомъ условіи переоцѣнка города становится необходимой не только въ цѣляхъ повышенія городскихъ доходовъ, но и въ интересахъ уравнительности обложенія.

Оцѣночный
сборъ въ го-
родскомъ
бюджетѣ.

Непосредственнымъ результатомъ устарѣлости оцѣнки является также и то обстоятельство, что въ настоящее время оцѣночный сборъ въ городскомъ бюджетѣ занимаетъ несообразно низкое мѣсто, причемъ годъ отъ году значеніе его, какъ доходной статьи города прогрессивно падаетъ. Размѣры этого паденія можно видѣть изъ нижеслѣдующихъ цифръ:

	Всего назначено до- ходовъ по смѣтѣ.	Въ томъ числѣ оцѣночнаго сбора.	Оцѣн. сборъ въ процент. отноше- ніи къ общей суммѣ доходовъ.
1904 г.	1.764,278	193,526	10,9
1906 г.	2.159,823	210,291	9,7
1911 г.	4.495,971	268,020	5,9

Въ объясненіе этихъ цифръ слѣдуетъ замѣтить, что сравненіе произведено по смѣтнымъ назначеніямъ, такъ какъ цифры, включаемыя въ смѣты, являются средними за предшествующіе годы и потому точнѣе выражаютъ нормальное положеніе города, чѣмъ цифры отчета, на которомъ отразилось вліяніе случайностей даннаго года.

Общая сумма доходовъ взята со включеніемъ займовъ, такъ какъ размѣры послѣднихъ характеризуютъ дѣятельность города и въ тоже время предполагаютъ необходимость реальныхъ доходовъ для ихъ покрытія.

По этой причинѣ замѣчанія относительно искусственнаго поднятія городского бюджета, которыя приходится часто слышать, когда заходитъ рѣчь о городскихъ смѣтахъ, весьма мало убѣдительны, но даже, если исключить въ 1911 году всѣ ст. § VII, представляющія изъ себя части займовъ, внесенныя для баланса прихода-расходной смѣты, то и тогда оцѣночный сборъ за этотъ годъ составитъ лишь 8,69% доходной смѣты.

Къ сожалѣнію, по недостатку матеріала не представилось возможнымъ въ широкихъ размѣрахъ произвести сравненіе бюджетовъ другихъ городовъ, наиболѣе схожихъ съ г. Саратовомъ. Но и тѣ цифры, которыя удалось получить для этой цѣли, довольно выразительны.

Цифры эти слѣдующія:

НАЗВАНІЕ ГОРОДА.	Общая сумма смѣтныхъ до- ходовъ.	Оцѣночный сборъ.	Оцѣн. сборъ въ ‰ къ общ. суммѣ	Смѣтные годы.
Петербургъ .	34.104.536	5.185.000	15,20	1909 *)
Москва . . .	27.623.735	5.900.000	21,30	1908
Рига	6.608.912	1.430.000	21,63	1911
Кіевъ	3.865.532	710.000	18,4	1911
	3.141.029	539.472	17,17	1906
Рязань . . .	523.227	53.049	10,13	1909
Н. Новгородъ.	1.393.990	174.879	12,5	1910
Саратовъ . .	4.495.971	268.020	5,9	1911

Городъ Саратовъ по высотѣ оцѣночнаго сбора занимаетъ, слѣдовательно, несравнимо низкое мѣсто не только въ ряду крупныхъ городовъ Россіи, но даже по сравненію съ такимъ маленькимъ городомъ, какъ Рязань.

И можно думать, что несоотвѣтствіе доходовъ и расходовъ Саратова въ значительной степени зависитъ отъ устарѣлости оцѣнки, совершенно не соотвѣтствующей ни финансовому положенію городского управленія, ни дѣйствительной доходности городскихъ имуществъ.

*) Приходилось пользоваться тѣмъ матеріаломъ, какой нашелся въ городской библиотекѣ.

II.

Существующіе приемы городских оцѣнокъ; оцѣнка по стоимости; оцѣнка по доходности; индивидуальная оцѣнка; смѣшанныя оцѣнки по доходности.

Существующіе приемы городских оцѣнокъ

Законъ предписываетъ городамъ производить оцѣнку имущества для взиманія оцѣночнаго сбора по доходности и только въ томъ случаѣ, когда доходность не можетъ быть опредѣлена, допускается оцѣнка по стоимости.

Не смотря на это категорическое предписаніе закона, наряду съ оцѣнками по доходности, городами практикуются и оцѣнки по стоимости, причемъ послѣднія имѣютъ своихъ сторонниковъ.

Въ виду этого послѣдняго обстоятельства при выборѣ способа оцѣнки необходимо остановиться на критикѣ обоихъ приемовъ.

Оцѣнка по стоимости

Аргументы въ защиту оцѣнки по стоимости съ наибольшей полнотой собраны въ докладѣ Московской Городской Управы, изданномъ осенью 1911 года и тогда же отвергнутомъ Московской Думой.

Докладъ этотъ представляетъ изъ себя цѣлую книгу, въ которой имѣются и историческія справки, и теоретическія разсужденія, и статистическія выкладки.

Тѣмъ не менѣе аргументы въ защиту оцѣнки по стоимости, которыми пользуются авторы доклада, довольно примитивны и сводятся, въ общемъ, къ слѣдующему:

1) при оцѣнкѣ по стоимости выигрываютъ интересы фиска, такъ какъ законъ фиксируетъ размѣръ городского сбора въ 10% чистаго дохода или 1% стоимости и, слѣдовательно, въ тѣхъ случаяхъ, когда доходность ниже 10%, городъ при оцѣнкѣ по

доходности неизбежно получить меньшую сумму налога, чѣмъ при оцѣнкѣ по стоимости (стр. 55 доклада);

2) при оцѣнкѣ по стоимости могутъ быть включены въ обложеніе пустопорожнія земли (стр. 56 доклада);

3) при оцѣнкѣ по доходности доходность понижается показаніями домовладѣльцевъ. Это обстоятельство совершенно устраняется при оцѣнкѣ по стоимости, которая производится внѣ всякой зависимости отъ показаній домовладѣльцевъ (стр. 56 доклада);

4) при оцѣнкѣ по стоимости получаетъ благополучное разрѣшеніе социальное-политическая сторона дѣла, которая по мнѣнію авторовъ доклада, сводится „къ тому, что при оцѣнкѣ по стоимости облагается въ полной мѣрѣ не только предпринимательская прибыль домовладѣнія, но и земская рента. Вслѣдствіе этого землевладѣльцы въ тѣсномъ смыслѣ слова ставятся въ равныя условія въ отношеніи обложенія съ домовладѣльцами. Высокое обложеніе незастроенныхъ земельныхъ участковъ должно повести къ застройкѣ ихъ“... (стр. 57);

5) оцѣнка по стоимости можетъ имѣть „значеніе въ вопросахъ санитарной политики Городского самоуправленія. Прежде всего *),—пишутъ авторы доклада—городъ можетъ повліять на сохраненіе, въ интересахъ всего городского населенія, садовъ и цвѣтниковъ въ частныхъ владѣніяхъ, дѣлая значительную скидку (напр. 25—30%) съ общей стоимости земли для площадей, занятыхъ древесными насажденіями“ (стр. 59);

6) при оцѣнкѣ по стоимости упростится борьба съ владѣльцами дворовыхъ мѣстъ по линіи проекти-

*) Санитарная политика начинается и кончается въ докладѣ цвѣтниками, и, слѣдовательно, выраженіе „прежде всего“ слѣдуетъ считать опиской.

руемыхъ проѣздовъ, которые въ Москвѣ оцѣниваются владѣльцами при отчужденіи непомерно высоко.

Этимъ аргументы доклада въ защиту оцѣнки по стоимости исчерпываются, и остальные 112 страницъ большого формата представляютъ изъ себя лишь варіаціи этихъ основныхъ темъ.

Не трудно, однако, видѣть, что доводы эти, за исключеніемъ одного, построены въ значительной степени на недоразумѣніи.

Незыблемымъ можно признать лишь утвержденіе, что въ тѣхъ случаяхъ, когда чистый доходъ имущества ниже 10%, оцѣнка по стоимости дастъ большій сборъ. Это безспорно, и въ тѣхъ случаяхъ, когда городъ не имѣетъ возможности получить средства, для покрытія своихъ расходовъ, иначе, какъ черезъ повышеніе оцѣночнаго сбора, неизбѣжно придется прибѣгать къ оцѣнкѣ по стоимости, если только доходность имущества, какъ объектъ обложения, использована въ полной мѣрѣ.

Но аргументъ этотъ не имѣетъ никакого значенія для города Саратова, такъ какъ здѣсь не можетъ быть и рѣчи о повышеніи оцѣночнаго сбора до предѣловъ, допускаемыхъ оцѣнкой по стоимости, что равносильно было бы повышенію сбора въ 3—4 раза.

Слѣдовательно, прежде, чѣмъ отдать предпочтеніе тому или иному способу оцѣнки, необходимо доказать его теоретическую правильность, необходимо доказать, что способъ этотъ даетъ наиболѣе равномерное и цѣлесообразное распредѣленіе налоговой тяжести.

При этомъ слѣдуетъ замѣтить, что всѣ остальные 5 аргументовъ доклада Московской Управы построены на предположеніи, что при оцѣнкѣ по доходности обложеніе неиспользованныхъ земель — невозможно.

Это предположеніе и является тѣмъ недоразумѣніемъ, о которомъ мы упомянули выше, такъ какъ оцѣнка неиспользованныхъ земель при оцѣнкѣ по доходности—вполнѣ возможна. Вопросу этому посвящена ниже особая глава и въ настоящее время нѣтъ надобности останавливаться на немъ тѣмъ болѣе, что вопросъ этотъ не представляетъ большого практическаго интереса, такъ какъ неиспользованныя земли совсѣмъ не такъ ужь распространены въ городахъ, чтобы стоило строить всю свою аргументацію въ защиту какого нибудь приѣма оцѣнки на предположеніи о возможности или невозможности ихъ обложенія.

Гораздо болѣе интересъ представляетъ другой вопросъ, тоже поставленный докладомъ, но рѣшенный имъ совершенно неожиданно. Это—вопросъ объ обложеніи земельной ренты.

На страницѣ 57 доклада имѣется слѣдующее разсужденіе: „соціально-политическая сторона дѣла сводится, главнымъ образомъ, въ тому, что при оцѣнкѣ по стоимости облагается въ полной мѣрѣ не только предпринимательская прибыль домовладѣнія, но и земельная рента“.

Вопросъ поставленъ правильно. Общественная сторона дѣла оцѣнки городовъ дѣйствительно сводится къ обложенію налогомъ земельной ренты, но только рента эта при оцѣнкѣ по стоимости улавливается далеко не такъ удачно, какъ при научно построенной оцѣнкѣ по доходности.

Это легко понять, если принять во вниманіе, что земельная рента входитъ въ составъ доходности зданій на ряду съ % на затраченный на постройку зданій капиталъ,

Само собой разумѣется, что высота ренты опредѣляетъ собой и высоту стоимости земли, и теоре-

тически все равно, взять ли въ обложеніе доходъ, заключающій въ себѣ земельную ренту, или стоимость земли, являющуюся капитализованной рентой.

Но на практикѣ результаты этихъ пріемовъ оцѣнки никогда не могутъ быть тождественны, ибо стоимость земли—величина неопредѣлимая. Въ документахъ о переходѣ права владѣнія на недвижимость, которыми предполагають пользоваться авторы доклада, стоимость земли показана вмѣстѣ со стоимостью зданій, и раздѣлить эти стоимости не представляется никакой возможности, такъ какъ покупатель учитываетъ, конечно, какъ состояніе зданій, такъ и ихъ пригодность для его личныхъ цѣлей, а учесть эти обстоятельства сколько нибудь точно при помощи техническихъ нормъ на строительную стоимость зданій не мыслимо.

Даже болѣе точныя исчисления по существующимъ цѣнамъ на матеріалы и рабочія руки, которыми пользуются техники при составленіи смѣтъ, никогда не совпадаютъ вполнѣ съ дѣйствительностью.

По этой причинѣ составленіе расцѣночной вѣдомости земель всегда сводится на практикѣ къ произвольному установленію цѣнъ, что представляетъ значительную опасность для равномерности обложенія.

Съ оцѣнкой по стоимости самыхъ зданій дѣло обстоитъ тоже не такъ благополучно, какъ полагають авторы доклада.

Дѣло въ томъ, что техническія нормы неудовлетворительны не только потому, что неточно опредѣляютъ строительную стоимость зданій. Причина ихъ непригодности для цѣлей обложенія заключается, главнымъ образомъ, въ томъ, что зданіе, какъ предметъ эксплуатаціи, далеко не то-же, что зданіе, какъ груда строительнаго матеріала, приведеннаго

въ порядокъ трудомъ строителя и рабочихъ. Со зданіемъ происходитъ то-же, что со всякимъ товаромъ, какъ только онъ попадаетъ на рынокъ. На его доходности отражаются и вліяніе спроса и предложенія, и ловкость предпринимателя, и разныя случайности. Для всякаго ясно, на примѣръ, что ночлежный домъ, постройка котораго обойдется дешевле, чѣмъ постройка барскаго особняка, и земля подъ которымъ стоитъ ничуть не дороже, чѣмъ земля подъ барскимъ особнякомъ, будетъ приносить неизмѣримо большій доходъ, чѣмъ особнякъ. Въ соотвѣтствіи съ этимъ онъ и стоитъ будетъ (при прочихъ равныхъ условіяхъ) дороже, чѣмъ барскій особнякъ. Тотъ, кто купитъ его, заплатитъ не только за землю и кирпичъ, употребленный на стѣны, но долженъ будетъ оплатить и предпринимательскую сообразительность, вѣрный расчетъ, сдѣланный строителемъ. Съ другой стороны возможно, что такой же точно ночлежный домъ будетъ проданъ на сломъ, такъ какъ расчетъ предпринимателя не оправдался и затраченный капиталъ себя не окупаетъ.

Эго, конечно, грубый примѣръ, но со всякимъ вообще зданіемъ, разъ только оно является предметомъ эксплуатаціи, происходитъ тоже самое, хотя можетъ быть и не въ столь очевидной степени.

Понятно, на примѣръ, что доходность гостиницы будетъ больше, чѣмъ доходность равноцѣннаго ей частнаго дома, такъ какъ доходность единицы объема или площади зданія обратно пропорціональна величинѣ квартиры*). Мелкія квартиры, при прочихъ равныхъ условіяхъ, всегда относительно доходнѣе крупныхъ, а когда зданіе разбито на отдѣльныя комнаты, изъ которыхъ каждая представляетъ изъ себя

*) Законъ, установленный земскими оцѣнками по нормамъ доходности.

самостоятельную едѣточную единицу, то очевидно, что доходность такого зданія въ цѣломъ будетъ неизмѣримо выше доходности зданія, равнаго ему по объему, но разбитаго на малое число квартиръ.

Несомнѣнно, что и стоимость такого зданія будетъ выше средней, если только найдется покупатель, желающій взять его для цѣлей эксплуатаціи, но врядъ ли кто бы то ни было будетъ имѣть въ своемъ распоряженіи достаточное количество свѣдѣній о томъ, что стоитъ проданный на ходу ночлежный домъ или гостинница.

Необходимость коррективы для техническихъ нормъ въ зависимости отъ назначенія зданія сознается иногда и авторами оцѣнокъ по стоимости. Въ томъ же докладѣ Московской Управы имѣется таблица нормъ, принятыхъ для оцѣнки квадратной сажени каждаго этажа зданій въ Нью-Йоркѣ. Въ таблицѣ этой содержатся, на примѣръ, слѣдующія цифры:

Строенія съ конт. и ма-	
газинами	380 р. 24 к.—760 р. 48 к.
Отели и гостинницы. . .	332 р. 71 к.—760 р. 78 к.
Обыкновенные каменные	
жилые дома	285 р. 18 к.—475 р. 03 к.

Докладъ пользуется этими цифрами, какъ образцомъ, и это—дѣйствительно въ своемъ родѣ образецъ, для иллюстраціи того невозможнаго положенія, въ которое попадаютъ оцѣнщики, производящіе оцѣнку по стоимости.

Они вынуждены допустить, во первыхъ, явную натяжку, оцѣнивая по стоимости зданіе, занятое магазиномъ, дороже только по тому, что въ немъ помѣщается магазинъ, хотя его строительная стоимость несомнѣнно, при прочихъ равныхъ условіяхъ, не будетъ больше строительной стоимости дома, занятаго

жилыми квартирами. Кромѣ того въ предѣлахъ отъ 380 р. 24 к. до 760 р. 48 к. (и т. д.) они должны будутъ дѣйствовать по собственному усмотрѣнію. А личное усмотрѣніе въ такомъ дѣлѣ, какъ распределеніе налоговой тяжести между различными слоями городского населенія, — вещь недопустимая, особенно, когда этому личному усмотрѣнію предоставляется выбирать между цифрами, одна изъ которыхъ ровно вдвое больше другой.

Такимъ образомъ, можно установить три слѣдующихъ главныхъ недостатка оцѣнки по стоимости:

1) при оцѣнкѣ по стоимости, какъ стоимость земли, такъ и стоимость зданій опредѣляется произвольно;

2) при оцѣнкѣ по стоимости земельная рента, какъ предметъ обложенія, улавливается далеко не такъ удачно, какъ при оцѣнкѣ по доходности;

3) при оцѣнкѣ по стоимости почти совершенно не можетъ быть учтено колебаніе доходоспособности (а, слѣдовательно, и стоимости) зданій въ зависимости отъ ихъ назначенія, какъ предметовъ эксплуатаціи.

Оцѣнка по
доходности

Переходя теперь къ разсмотрѣнію оцѣнокъ по доходности, слѣдуетъ предварительно замѣтить, что оцѣнки эти дѣлятся на три основныхъ типа, рѣзко различающіеся одинъ отъ другого и далеко не равноцѣнные.

Индивидуаль-
ная оцѣнка.

Прежде всего необходимо сказать нѣсколько словъ объ индивидуальныхъ оцѣнкахъ, хотя оцѣнки этого рода въ настоящее время почти не имѣютъ сторонниковъ.

Заключается индивидуальная оцѣнка въ томъ, что городскіе оцѣнщики приходятъ на мѣсто, получаютъ отъ владѣльца свѣдѣнія о его доходахъ и расходахъ, выводятъ чистую доходность даннаго домовладѣнія и даютъ эту цифру для обложенія.

Конечно, свѣдѣнія о доходахъ и расходахъ могутъ быть получены и черезъ декларацію владѣльца изатѣмъ провѣрены оцѣнщиками.

Само собой разумѣется, что такого рода оцѣнки даютъ самый широкій просторъ для проявленія личнаго усмотрѣнія, причемъ, чѣмъ добросовѣстнѣе будетъ это усмотрѣніе, тѣмъ труднѣе будетъ положеніе оцѣнщика. Точныхъ и поддающихся непосредственной провѣркѣ записей прихода-расхода обычно не ведется. Размѣръ простаго помѣщенія по каждому отдѣльному случаю установить не возможно, а доходность квартиръ, занятыхъ самими владѣльцами, должна быть установлена на глазъ, причемъ въ этомъ случаѣ неизбеженъ болѣе или менѣе мучительный торгъ оцѣнщика съ владѣльцемъ.

Такова практическая сторона дѣла. Теоретически же примѣненіе для оцѣнки индивидуально опредѣляемой доходности неправильно потому, что при этомъ пріемѣ въ учетъ включается личность владѣльца, его способности, какъ хозяина, и различныя случайности, подъ вліяніемъ которыхъ находится имущество въ моментъ производства оцѣнки.

Для цѣлей обложенія, учетъ такихъ случайностей является неправильнымъ по существу дѣла. Оправданіемъ городскихъ налоговъ съ недвижимыхъ имуществъ служитъ то обстоятельство, что имущества эти пріобрѣтаютъ извѣстную доходоспособность исключительно въ силу нахождения ихъ въ предѣлахъ городского поселенія. Вполнѣ понятно, на примѣръ, что квадратная сажень плохой земли на Нѣмецкой улицѣ стоитъ 200 рублей только потому, что она находится на Нѣмецкой улицѣ, ибо гдѣнибудь въ предѣлахъ выгона такая сажень будетъ стоить врядъ ли и 1 рубль.

По этой причинѣ, для цѣлей обложенія, вполнѣ безразлично, хорошимъ или дурнымъ хозяиномъ является владѣлецъ даннаго недвижимаго имущества, такъ какъ тѣ выгоды, которыя получаетъ имущество, благодаря тому, что оно находится въ городѣ, не зависятъ ни отъ качествъ владѣльца, ни даже отъ его воли.

По совокупности этихъ причинъ сколько нибудь серьезныхъ сторонниковъ индивидуальныхъ оцѣнокъ по доходности въ настоящее время не имѣется.

Смѣшанныя
оцѣнки по до-
ходности.

Значительно болѣе совершенными и распространенными являются смѣшанныя оцѣнки по доходности, примененныя, между прочимъ, казенными палатами при оцѣнкѣ городовъ для взиманія государственнаго налога.

Въ этомъ случаѣ индивидуально опредѣляется лишь валовая доходность; расходы же исчисляются въ процентномъ отношеніи къ валовой доходности.

При этомъ условіи положеніе оцѣнщика нѣсколько облегчается. Такъ или иначе, онъ въ большинствѣ случаевъ, можетъ установить дѣйствительную или близкую къ дѣйствительности сдаточную цѣну квартиръ, сдающихся въ наемъ, и можетъ игнорировать показанія владѣльца о расходахъ.

Но все же при оцѣнкѣ помѣщеній, пустующихъ и занятыхъ самимъ владѣльцемъ, которыхъ въ Саратовѣ около 14000, неизбѣжно личное усмотрѣніе, которое всегда представляетъ въ оцѣночномъ дѣлѣ большую опасность и чрезвычайно усложняетъ отношеніе Управы къ домовладѣльцамъ.

Надо замѣтить, впрочемъ, что казенныя оцѣнки 1910 года, порядокъ которыхъ опредѣленъ инструкціей Министра Финансовъ, не вполнѣ соответствуютъ точному смыслу самого закона 6 іюня, ибо законъ 6 іюня все время говоритъ объ оцѣнкѣ имуществъ по средней чистой доходности (ст. 4, ст. 9, ст. 30 и др.).

Во всякомъ случаѣ ст. 9 закона категорически предписываетъ оцѣнивать имущества, не сданныя въ наемъ или занятыя самимъ владѣльцемъ, по соотношенію со средними наемными цѣнами однородныхъ имуществъ.

Точное выполненіе этого предписанія закона возможно лишь при условіи нахождения нормъ (среднихъ) доходности однородныхъ имуществъ.

Съ такой поправкой оцѣнки по закону 6 іюня 1910 года представляли бы одно лишь неудобство: въ учетъ были бы все же включены личныя качества домовладѣльца, какъ хозяина. Но тѣмъ не менѣе, въ тѣхъ случаяхъ, когда городское управленіе имѣетъ возможность тратить большія средства на содержаніе оцѣночнаго отдѣленія, такая оцѣнка приемлема, при условіи возможно частыхъ (ни въ какомъ случаѣ не больше, чѣмъ черезъ 5 лѣтъ) общихъ переоцѣнокъ. Переоцѣнки эти совершенно необходимы, такъ какъ при смѣшанныхъ оцѣнкахъ оцѣнка главной массы имуществъ остается въ суммѣ, определенной при первой регистраціи, а вновь возводимыя зданія будутъ оцѣниваться, сообразно съ доходомъ, какой они приносятъ въ моментъ ихъ оцѣнки. А такъ какъ доходность имуществъ непрерывно вырастаетъ, то при рѣдкихъ общихъ переоцѣнкахъ позднѣе выстроенныя зданія будутъ оцѣнены несообразно высоко, и налоговая тяжесть распределится неравномѣрно.

III.

Оцѣнка по нормамъ доходности; районы; нормы валовой доходности; типы зданій; остальные признаки доходоспособности; расходы; оцѣнка неиспользованной земли; уравненіе оцѣнокъ по стоимости съ оцѣнками по доходности; спеціальныя оцѣнки; результаты переоцѣнки.

Оцѣнка по нормамъ доходности.

Во все эти недостатки устраняются научно построенной оцѣнкой по нормамъ доходности.

Теоретически такія оцѣнки—неуязвимы.

Во самомъ дѣлѣ, если предметомъ обложенія въ городѣ должна служить та выгода, которую получаетъ имущество, благодаря своему нахожденію въ определенной территоріи, то тѣмъ самымъ предпрѣшается и вопросъ объ обложеніи именно средней доходности, той „нормальной“ доходности, которую имущество можетъ приносить, совершенно независимо отъ личныхъ качествъ хозяина и случайностей момента.

Правда, эта средняя доходность всегда будетъ нѣсколько ниже дѣйствительной, но Городское Управленіе не можетъ руководствоваться исключительно интересами фиска. Для города обязательно возможно точное выполненіе требованій закона о равномерности и уравнительности обложенія, такъ какъ только при этихъ условіяхъ городской налогъ будетъ справедливъ и вызоветъ наименьшее количество претензій и осужденій.

Во то же время оцѣнка по нормамъ весьма удобна при примѣненіи на практикѣ, не требуетъ большого числа дорогихъ оцѣнщиковъ и частыхъ общихъ переоцѣнокъ, ибо вновь возводимыя зданія оцѣниваются въ полномъ соотвѣтствіи со всеми остальными имуществами въ городѣ.

Кромѣ того, — и это весьма существенно, — личное усмотрѣніе при оцѣнкѣ по нормамъ совершенно исключается. Статистикъ автоматически получаетъ всѣ характеризующіе доходность зданія признаки и имѣетъ полную возможность разработать матеріаль на столько тщательно, чтобы среднія давали правильное отраженіе вліянія города на цѣнность и доходность имуществъ въ различныхъ частяхъ города.

Въ то-же время, разъ получивъ эти нормы, оцѣнщикъ оказывается уже связаннымъ по рукамъ и ногамъ, и личное усмотрѣніе его можетъ проявиться лишь, какъ небрежность или проступокъ по службѣ.

Но именно въ силу этихъ достоинствъ оцѣнка по нормамъ доходности должна быть произведена съ особенной тщательностью.

Районы

Самую трудную и отвѣтственную часть работы при отысканіи нормъ составляетъ опредѣленіе оцѣночныхъ районовъ. Въ главѣ I было уже отмѣчено, что пріемъ, допущенный при оцѣнкѣ 1898 г., повлекъ за собой искаженіе всѣхъ результатовъ оцѣнки. Указаны были также и причины этого обстоятельства. Теперь остается намѣтить въ общихъ чертахъ тѣ поправки, какія необходимо внести въ программу будущей работы.

При этомъ необходимо отмѣтить, что установленіе районовъ путемъ сравненія доходоспособности единицы объема или площади жилья въ различныхъ частяхъ города можетъ дать неправильные результаты даже и въ томъ случаѣ, если сравниваются постройки, совершенно одинаковыя по площади и другимъ признакамъ. Дѣло въ томъ, что основные типы построекъ въ различныхъ районахъ — различны, и домъ въ 30 квад. саж., въ четыре комнаты, деревянный, одноэтажный, съ окнами на улицу, гдѣ ни-

будь близъ Затона далеко не то же, что соотвѣтствующій домъ на Нѣмецкой улицѣ. Постройка перваго дома будетъ дешевле, отдѣлка грубѣе; онъ не будетъ имѣть даже того наружнаго вида, какой имѣетъ домъ на Нѣмецкой ул., не говоря уже про внутреннее обустройство.

По этой причинѣ для первоначальнаго сравненія пришлось бы установить также и типъ зданія, который долженъ быть взятъ для этой цѣли. Последнее врядъ ли возможно, такъ какъ на Нѣмецкой улицѣ сравнительно рѣдко можно встрѣтить дома, плохо отдѣланные, а въ Затонѣ совершенно нѣтъ зданій, являющихся типичными для центра.

Слѣдовательно, начинать работу необходимо съ установленія, при непосредственномъ участіи специальной комиссіи Городской Думы, мѣстностей города, застроенныхъ болѣе или менѣе однородными постройками, и уже затѣмъ, въ предѣлахъ этихъ мѣстностей, производить накладку на планъ сдаточныхъ цѣнъ едицы объема однородныхъ зданій.

При такомъ пріемѣ число оцѣночныхъ районовъ, несомнѣнно, значительно превыситъ число районовъ оцѣнки 1898 г., но это явится лишь незначительнымъ усложненіемъ работы и въ то же время дастъ возможность отыскать среднія валовой доходности дѣйствительно однородныхъ имуществъ.

Самыя нормы валового дохода должны быть отыскиваемы для каждой отдѣльной квартиры, а не для цѣлаго зданія или отдѣльнаго этажа, какъ сдѣлано земской оцѣнкой.

Это совершенно необходимо потому, что при оцѣнкѣ цѣлыхъ этажей, какъ было указано выше, дома со многимъ числомъ мелкихъ квартиръ будутъ оцѣнены значительно ниже ихъ дѣйствительной сред-

ней доходности. Кроме того, разработка нормъ по отдѣльнымъ квартирамъ дастъ возможность ввести въ учетъ нѣкоторые признаки, спеціально относящіеся къ квартирамъ, какъ, напримѣръ, ходъ со двора или съ улицы, внутренняя отдѣлка, наличность или отсутствіе ватерклозета и т. п.

При оцѣнкѣ цѣлыхъ этажей въ отдѣльныхъ случаяхъ учетъ этихъ признаковъ будетъ невозможенъ, такъ какъ имѣются дома, въ которыхъ въ одномъ и томъ же этажѣ однѣ квартиры имѣютъ ходъ съ улицы, а другія со двора, однѣ имѣютъ ватерклозетъ, а другія нѣтъ и т. д.

Типъ зданій.

При установленіи дальнѣйшихъ признаковъ доходоспособности необходимо имѣть въ виду, что, какъ было уже отмѣчено, въ Саратовѣ зданія далеко не однородны по самому своему типу. Здѣсь имѣются квартиры и шикарныя, и среднія, и бѣдныя. По этой причинѣ тѣ два типа зданій (изба и флигель), которые приняты въ расчетъ при оцѣнкѣ 1898 г., представляются совершенно недостаточными для характеристики зданія, и число ихъ слѣдовало бы увеличить, по крайней мѣрѣ, до четырехъ. Впрочемъ, детали этого вопроса могутъ быть выяснены лишь при разработкѣ описательнаго матеріала квартиръ совместно съ той же спеціальной комиссіей Городской Думы.

Остальные признаки доходоспособности.

Остальные признаки доходоспособности зданій могутъ быть оставлены тѣ же, что и въ оцѣнкѣ 1898 года. Слѣдуетъ добавить лишь наличность или отсутствіе канализаціи и электрическаго освѣщенія (домового).

При этомъ, однако, необходимо отмѣтить, что группировка зданій по размѣрамъ установлена земской оцѣнкой произвольно (до 5 кв. с., 5—10 с.;

10—15; 15—20 кв. с. и т. д.). Между тѣмъ размѣры квартиръ въ натурѣ подчиняются нѣкоторой правильности, и прежде, чѣмъ произвести дѣленіе на группы по размѣрамъ, необходимо удостовѣриться, что такой объемъ квартиры дѣйствительно существуетъ въ натурѣ во многихъ случаяхъ, и что этотъ часто встрѣчающійся размѣръ имѣетъ свои особыя среднія валового дохода.

Расходы.

Всѣ существующія по оцѣночному дѣлу министерскія инструкціи предписываютъ исчислять расходы въ процентномъ отношеніи къ валовому доходу, и такой приемъ дѣйствительно наиболѣе цѣлесообразенъ.

Зависимость расходовъ по домовладѣнію отъ высоты валовой доходности очевидна. Въ то же время при такомъ порядкѣ работы устраняется опасность отъ смѣшенія при вычисленіи расходовъ совершенно разнохарактерныхъ зданій, что неизбежно при приемѣ, принятомъ оцѣнкой 1898 г. Въ самомъ дѣлѣ, хорошо обставленныя (и болѣе доходныя) квартиры центра несутъ безъ всякаго сомнѣнія въ абсолютныхъ цифрахъ большой расходъ, чѣмъ дешевыя квартиры на окраинахъ; и вычислять расходы на квадратную сажень можно было бы, только придерживаясь районнаго дѣленія города.

Это придавало бы работѣ чрезвычайную сложность и все таки не дало бы вполнѣ правильныхъ результатовъ, такъ какъ учетъ всѣхъ признаковъ, опредѣляющихъ высоту расхода въ разныхъ районахъ, для отдѣльныхъ группъ зданій, — дѣло почти невыполнимое.

Но скала доходностей, по отношенію къ которымъ слѣдуетъ вычислить расходы, должна быть возможно детально и, во всякомъ случаѣ, не такъ примитивна, какъ въ оцѣнкѣ Саратовской Казенной Палаты.

Оцѣнка неис-
пользованной
земли.

Собственно для города Саратова вопросъ объ оцѣнкѣ неиспользованной земли не имѣетъ серьезнаго значенія, такъ какъ здѣсь громадное большинство дворовыхъ мѣстъ использовано въ полной мѣрѣ; пустыри же въ собственномъ смыслѣ этого слова могутъ быть безъ всякихъ затрудненій оцѣнены или по стоимости или по нормамъ доходности.

Но такъ какъ все, сколько нибудь серьезные аргументы противъ оцѣнокъ по доходности построены на предположеніи, что при такого рода оцѣнкахъ обложеніе неиспользованной земли — не возможно, то на этомъ вопросѣ приходится остановиться.

Главная трудность въ дѣлѣ привлеченія неиспользованныхъ земель къ обложенію заключается въ томъ, что онѣ въ большинствѣ случаевъ не представляютъ изъ себя совершенныхъ пустырей, т. е. земель, не занятыхъ постройками и никакимъ инымъ способомъ не эксплуатируемыхъ. Неиспользованная земля обыкновенно входитъ въ составъ двороваго мѣста, уже занятаго какими-либо сооруженіями, складами, постройками и т. п. Благодаря этому обстоятельству, прежде, чѣмъ привлечь такую землю къ обложенію, необходимо установить, что она дѣйствительно неиспользована, что она не является землей, совершенно необходимой для самаго существованія расположенныхъ на ней строеній, вошедшихъ въ обложеніе по доходности, ибо доходность зданія включаетъ въ себя и нѣкоторую долю дохода съ самой земли, безъ которой существованіе его невыселимо.

При рѣшеніи этого вопроса статистики шли до сего времени двумя путями.

Одни изъ нихъ искали тѣмъ или инымъ способомъ нѣкоторую площадь земли, которая должна почитаться, „нормальнымъ дворомъ“ (терминъ, приня-

тый земскими оцѣнками) который слѣдуетъ исключать изъ обложенія. Другіе дѣлали попытки установить степень использованности земельного участка черезъ сравненіе его стоимости съ доходомъ, который онъ приноситъ.

Въ первомъ случаѣ существующія оцѣнки приобѣгаютъ къ различнымъ приемамъ, которые въ послѣднемъ счетѣ сводятся къ двумъ основнымъ типамъ: 1) отысканіе нормального двора въ зависимости отъ различныхъ признаковъ расположенныхъ на землѣ зданій ¹⁾, 2) отысканіе средняго двора для цѣлаго города или отдѣльныхъ частей его, внѣ зависимости отъ характера построекъ ²⁾.

Первый приемъ съ внѣшней стороны можетъ показаться наиболѣе цѣлесообразнымъ, такъ какъ казалось бы очевидно, что необходимую для существованія зданій землю всего правильнѣе искать въ зависимости отъ какихъ либо признаковъ зданій, могущихъ оказать вліяніе на размѣры двора.

На практикѣ, однако, результаты получаются далеко не удовлетворительные.

Какіе, въ самомъ дѣлѣ, признаки зданій могутъ быть учтены, какъ вліяющіе на размѣры двороваго мѣста? Сторонники такого приема находенія нормальнаго двора отвѣчаютъ: число этажей, площадь жилья, мѣстонахожденіе зданія, назначеніе зданія, число квартиръ и т. п.

Не трудно, однако, видѣть, что въ послѣднемъ счетѣ всѣ эти признаки даютъ возможность учета вліянія на размѣры двора одного лишь района, въ которомъ находится зданіе. Дѣло въ томъ, что нормы двора при такомъ приемѣ должны быть приспособ-

¹⁾ Такой приемъ примѣненъ, напримѣръ, въ оцѣнкахъ г. Оренбурга, Симбирска (проектъ) Саратова (проектъ).

²⁾ Харьковъ.

соблены къ опредѣленной единицѣ, которой можетъ быть лишь единица объема или площади жилья. Въ то же время такіе признаки, какъ число этажей, площадь основанія зданія, число квартиръ и т. п., даютъ въ своей совокупности именно площадь жилья. Такимъ образомъ, при дѣленіи площади двора на площадь жилья и при группировкѣ получающихся цифръ по признакамъ зданій, неизбежно будутъ получаться ряды падающихъ нормъ. Эти соблазнительно законотѣрныя цифры будутъ, однако, характеризовать все, что угодно, но только не вліяніе перечисленныхъ признаковъ на размѣры необходимой для существованія зданій земли. Онѣ являются лишь средними величинами дворовъ въ различныхъ частяхъ города. Въ болѣе густо заселенныхъ кварталахъ онѣ будутъ ниже, а на окраинахъ выше.

Въ результатѣ, статистикъ, избравшій такой пріемъ, приходитъ къ странному выводу. Онъ узнаетъ, что необходимая для существованія зданій земля—различна въ различныхъ частяхъ города. и что домовладѣлецъ, для постройки двухъэтажнаго дома, допустимъ, въ 20 квад. саж., долженъ имѣть въ центрѣ 50 квад. саж., а на окраинахъ 100 квад. саж. Сообразно съ этимъ изъ обложенія въ разныхъ случаяхъ будетъ исключена различная площадь, что ставитъ имущества различныхъ районовъ въ различные условія и приводитъ въ послѣднемъ счетѣ къ неуравнительности обложенія.

Единственное соображеніе, которое можно было бы привести въ оправданіе такого результата, заключается въ томъ, что средняя густота застройки дворовыхъ мѣстъ въ самомъ дѣлѣ различна въ различныхъ частяхъ города. Но соображеніе это имѣло бы значеніе, если бы неиспользованная земля была при-

влекаема къ обложенію въ одинаковой стоимости (или по одинаковымъ нормамъ доходности) для всего города. Но это немислимо. Цѣны земли и ея доходность въ различныхъ частяхъ города различны и ихъ нельзя не учесть при оцѣнкѣ подлежащей обложенію земельной площади.

Но въ цѣнахъ на землю заключается именно влияніе густоты застройки. Чѣмъ больше въ данной мѣстности неиспользованной земли, чѣмъ меньше въ ней необходимость, тѣмъ ниже цѣны. Слѣдовательно, при различныхъ нормахъ двора для различныхъ частей города одинъ и тотъ же признакъ—густота застройки—будетъ учтенъ дважды: при опредѣленіи подлежащей обложенію площади и при оцѣнкѣ ея. Обстоятельство это получаетъ особенно важное значеніе, если принять во вниманіе, что налогъ на неиспользованную землю имѣетъ смыслъ, главнымъ образомъ, какъ средство борьбы съ земельной спекуляціей на ростъ ренты. Спекуляція эта заключается въ томъ, что владѣльцы обширныхъ усадебныхъ мѣстъ не застраиваютъ ихъ и тѣмъ самымъ, увеличиваютъ земельный голодъ даннаго района, а, слѣдовательно, и повышаютъ цѣны на землю. Такимъ путемъ, безъ всякой затраты капитала, землевладѣльцы получаютъ приростъ цѣнности, иногда довольно значительный. Само собой разумѣется, что такая спекуляція возможна лишь въ тѣхъ частяхъ города, гдѣ еще сохранился нѣкоторый запасъ, такъ какъ въ центрѣ существованіе обширныхъ, незастроенныхъ участковъ возможно развѣ лишь въ видѣ крайне рѣдкихъ исключеній. Въ то же время такая спекуляція всего опаснѣе въ новыхъ, начинающихся оживать частяхъ города, гдѣ возникаетъ, напримѣръ, новый рабочій поселокъ или куда естественнымъ образомъ

движется расселеніе города. При этихъ условіяхъ дѣлать двойныя скидки для малонаселенныхъ районовъ, по крайней мѣрѣ, излишне.

Въ виду всѣхъ этихъ обстоятельствъ, вычисленіе средней площади двора для всего города въ цѣломъ, при всей примитивности такого приѣма, создаетъ все же меньшую несправедливость, чѣмъ способъ отысканія нормъ двора по районамъ.

Во всякомъ случаѣ несправедливость эта въ данномъ случаѣ не такъ очевидна, какъ при первомъ способѣ.

Но все же нѣкоторая несправедливость остается.

Допустимъ, что средняя площадь двора определена (какъ въ Харьковѣ) въ 300 кв. саж. и что площадь эта принята за нормальный дворъ, подлежащій исключенію изъ оцѣнки. Какъ быть въ этомъ случаѣ съ владѣльцемъ совершенно неиспользованнаго двора—200 кв. саж.? И какъ быть съ дворовымъ мѣстомъ въ 299 кв. саж., на которомъ имѣется постройка въ 30 кв. саж. и еще по техническимъ условіямъ можетъ быть застроено 200 кв. саж.?

Въ томъ и другомъ случаѣ 200 кв. саж. являются той именно земельной площадью, которую слѣдовало привлечь къ обложенію и которая отъ обложенія ускользаетъ. Съ другой стороны, владѣлецъ двора въ 350 кв. саж. можетъ заплатить нѣкоторый дополнительный налогъ, хотя, быть можетъ, дворъ его использованъ подъ застройку гораздо полнѣе чѣмъ дворы двухъ первыхъ владѣльцевъ.

Но главнѣйшій недостатокъ такого приѣма заключается въ томъ, что за предѣлами 300 кв. саж. нахожденіе земли, которая должна быть обложена налогомъ, предоставляется усмотрѣнію оцѣнщиковъ причѣмъ усмотрѣніе это не сдерживается никакими

нормами. Въ результатѣ никакого опредѣленнаго способа отысканія неиспользованной земли при этомъ приемѣ не оказывается, а норма въ 300 кв. саж. только мѣшаетъ свободѣ дѣйствій въ ея предѣлахъ, не гарантируя отъ какихъ бы то ни было ошибокъ.

Не лучшіе результаты даетъ и способъ отысканія неиспользованной земли путемъ сравненія ея доходности со стоимостью.

Способъ этотъ примѣненъ на практикѣ пока одной только иркутской гор. управой, которая правилами 1907 года установила единственный въ своемъ родѣ приемъ оцѣнки недвижимостей, представляющій изъ себя комбинацію оцѣнки по доходности съ оцѣнкой по стоимости.

Способъ этотъ сводится къ слѣдующему. Составители правилъ 1907 года считаютъ рыночную цѣну на землю, по ихъ выраженію, „капитализованной рентой“ (что совершенно правильно). Подъ этимъ выраженіемъ разумѣется, однако, не капитализація „ренты“ въ научномъ значеніи этого слова, а капитализація чистаго дохода зданій, находящихся на этой землѣ, причемъ капитализація эта безъ дальнѣйшихъ дополнительныхъ объясненій производится изъ 10 проц.

Далѣе авторы правилъ рассуждаютъ слѣдующимъ образомъ: „земельный участокъ, стоимость котораго (опредѣленная по расцѣночной вѣдомости на незастроенные участки) превышаетъ въ 10 разъ чистую доходность находящихся на участкѣ строеній, считать не вполне застроеннымъ и подлежащимъ обложенію оцѣночнымъ сборомъ, какъ и участки, не вполне застроенные, по стоимости его“ *).

*) Надо полагать, выраженіе „превышаетъ въ 10 разъ“, слѣдуетъ читать „превышаетъ больше, чѣмъ въ 10 разъ чистую доходность“...

Съ формальной стороны этотъ способъ оцѣнки ставить всё имущество въ одинаковыя условія и въ этомъ отношеніи имѣеть несомнѣнныя преимущества передъ способами отысканія нормальнаго двора статистическимъ путемъ.

Въ немъ имѣются, однако, два крупныхъ недостатка.

Главный недостатокъ заключается въ необходимости пользоваться при составленіи расцѣпной вѣдомости тѣмъ самымъ личнымъ усмотрѣніемъ оцѣнщиковъ, котораго стремятся избѣжать статистики, пользующіеся оцѣнкой по доходности.

Въ огромномъ большинствѣ случаевъ никакой возможности провѣрить правильность установленныхъ цѣнъ на землю не имѣется. Для этой цѣли могли бы послужить лишь данныя нотаріальнаго архива. Но данныя этихъ, приуроченныхъ къ одному какому нибудь моменту (хотя бы за годъ), не можетъ быть достаточно для опредѣленія среднихъ цѣнъ на землю въ различныхъ частяхъ города, не говоря уже о громадной трудности выдѣленія изъ этихъ данныхъ стоимости зданій, которая показывается въ общей суммѣ со стоимостью земли.

Кромѣ того, данныя эти сами по себѣ представляютъ очень сомнительную цѣнность по той причинѣ, что черезъ нотаріусовъ далеко не всегда проходятъ всё тѣ суммы, которыя дѣйствительно были уплачены покупателемъ. Отчасти дѣлается это для сокращенія расходовъ по уплатѣ пошлины, а отчасти потому, что сдѣлка на продажу земли часто является только послѣднимъ, заключительнымъ моментомъ въ долгой исторіи векселей и закладныхъ, владѣлецъ которыхъ или самъ приобрѣтаетъ имущество, или же вошелъ въ соглашеніе съ покупателемъ (напримѣръ,

при продажѣ домовъ, заложенныхъ въ банкѣ). При ограниченномъ числѣ свѣдѣній такіе случаи могутъ оказать на высоту среднихъ самое рѣшительное вліяніе.

Второй недостатокъ оцѣнки земельныхъ имуществъ, устанавливаемый правилами иркутской думы, отчасти вытекаетъ изъ перваго и заключается въ невозможности установить дѣйствительный процентъ чистой доходности земли. Составители иркутскихъ правилъ этимъ вопросомъ, впрочемъ, совершенно не интересуются. Они устанавливаютъ проц. капитализаціи произвольно въ 10 проц. для всего города. Но это—неудовлетворительный выходъ. Дѣло въ томъ, что, какъ было уже отмѣчено, доходность недвижимаго имущества въ городѣ слагается изъ двухъ элементовъ: земельной ренты и проц. на капиталъ, затраченный на постройку зданій.

Изъ этихъ элементовъ болѣе или менѣе постоянной величиной можно считать только $\%$ на капиталъ. Что же касается земельной ренты, то она всегда энергичнѣе нарастаетъ въ центральныхъ, болѣе благоустроенныхъ частяхъ города, чѣмъ на окраинахъ. Слѣдовательно, и $\%$ чистаго дохода на затраченный капиталъ будетъ различный въ различныхъ частяхъ города.

При этомъ условіи примѣненіе приѣма иркутской управы на практикѣ поведетъ къ слѣдующему.

Допустимъ, что какое-нибудь домовладѣніе приноситъ 5% чистаго дохода, что составляетъ 100 руб. И допустимъ, что расцѣпочная вѣдомость земельныхъ имуществъ составлена идеально правильно. Тогда стоимость земли даннаго владѣнія будетъ опредѣлена въ 2000 рублей, что и есть на самомъ дѣлѣ.*)

*) На самомъ дѣлѣ, конечно, этого никогда не будетъ, т. к. 100 рублей не есть земельная рента, а рента + $\%$ на капиталъ, но такъ именно разсуждаютъ составители иркутскихъ правилъ.



Далѣ авторы правилъ должны будутъ разсуждать слѣдующимъ образомъ:

Земля стоитъ 2.000 рублей; доходъ же съ нея составляетъ лишь 100 рублей, что при капитализаціи изъ 10% даетъ 1.000 рублей. Слѣдовательно, настоящее домовладѣніе подлежитъ дополнительной оцѣнкѣ по стоимости.

Между тѣмъ, единственное прегрѣшеніе этого домовладѣнія состоитъ въ томъ, что оно находится въ болѣе неблагопріятныхъ условіяхъ, чѣмъ это предполагаютъ составители правилъ.

Такимъ образомъ, ни установленіе „нормальнаго двора“ путемъ отысканія среднихъ величинъ статистическимъ путемъ, ни сравненіе доходности земли съ ея стоимостью не даютъ положительныхъ результатовъ при отысканіи земельной площади, подлежащей обложенію при оцѣнкѣ по доходности. Приемы эти, въ крайнемъ случаѣ, могутъ сойти съ рукъ, какъ сходило и сходитъ съ рукъ много несообразностей въ оцѣночномъ дѣлѣ, но они не могутъ быть оправданы съ точки зрѣнія самой элементарной справедливости, и противники оцѣнки по нормамъ доходности получаютъ въ свое распоряженіе весьма вѣснѣе аргументъ.

Но если подойти къ опредѣленію неиспользованной земли просто, то можно получить и не менѣе простое и ясное рѣшеніе этого вопроса.

Въ каждомъ дворѣ имѣется нѣкоторая площадь мертвой земли, которая не можетъ быть занята постройками по закону (разрывы по ст. 199 Уст. Строит. плюсъ свободный дворикъ, площадь котораго иногда устанавливается обязательными постановленіями по родовъ).

Вполнѣ понятно, что такая земля не можетъ быть предметомъ обложенія, а если это такъ, то земля эта и есть та самая земля, которую пытаются найти статистики однимъ изъ вышеописанныхъ способовъ. Размѣры ея не зависятъ ни отъ нахождения двороваго мѣста въ томъ или иномъ районѣ города, ни отъ относительной высоты дохода выстроенныхъ на дворовомъ мѣстѣ зданій. Размѣры эти опредѣляются исключительно размѣрами и формой двороваго мѣста и его положеніемъ въ кварталѣ. Мѣста, широкія по улицѣ и въ то же время не слишкомъ вдающіяся въ глубь квартала, находятся въ болѣе благопріятныхъ условіяхъ, чѣмъ дворы узкіе. Въ еще болѣе выгодныхъ условіяхъ оказываются угловые мѣста, которыя не имѣютъ задней границы. Никакихъ статистическихъ нормъ для опредѣленія этой площади быть не можетъ. Она будетъ индивидуальной для каждаго отдѣльнаго двора, но опредѣленіе ея по планамъ дворовыхъ мѣстъ, которые должны быть при оцѣночныхъ матеріалахъ, не представляеть никакихъ трудностей.

При этомъ слѣдуетъ, однако, имѣть въ виду соображенія относительно санитарнаго благополучія города.

Въ силу этихъ соображеній было бы, можетъ быть, желательно исключить изъ обложенія неплодовые садики, которые имѣются иногда внутри дворовъ и, по возможности, увеличить площадь свободныхъ двориковъ сверхъ той нормы, какая устанавливается строительными правилами.

Остающаяся земля, за исключеніемъ опредѣляемой такимъ путемъ площади, подлежащей исключенію изъ обложенія, можетъ быть оцѣнена тѣмъ или инымъ способомъ, разсмотрѣніе которыхъ не входитъ въ программу этой замѣтки.

При выборѣ этого способа слѣдуетъ, однако имѣть въ виду, что стоимость земли есть величина не поддающаяся объективному учету, и потому статистикъ, который пожелаетъ получить итоги, подкрепленные цифрами, неизбежно долженъ будетъ обратиться къ аренднымъ цѣнамъ на землю под постройку домовъ.

Уравненіе
оцѣнокъ по
стоимости съ
оцѣнками по
доходности.

Произведенная на изложенныхъ выше основа-
ніяхъ оцѣнка можетъ быть примѣнена лишь къ жи-
лымъ зданіямъ и торговымъ заведеніямъ, причемъ
для послѣднихъ признаки доходоспособности будутъ
нѣсколько иные, чѣмъ для жилыхъ помѣщеній. Не
остается все же цѣлая группа имуществъ, которыя
не могутъ быть оцѣнены иначе, какъ по стоимости.

Это, главнымъ образомъ, промышленныя заведенія.
Представляется, слѣдовательно, необходимымъ такъ
или иначе согласовать эти оцѣнки.

Выше было уже отмѣчено, что пріемъ, которымъ
пользовались для этой цѣли авторы земской оцѣнки,
приводитъ къ неравномѣрному распредѣленію нал-
говой тяжести между различными группами имуществъ.

Обстоятельство это должно быть учтено при
производствѣ новой оцѣнки, тѣмъ болѣе, что оно
легко устранимо путемъ сравненія рыночной стои-
мости имуществъ, оцѣненныхъ по доходности, съ ихъ
дѣйствительной чистой доходностью. Для этой цѣли
должны быть взяты, однако, имущества, по отношенію
къ которымъ даныя о стоимости и доходности мо-
гутъ быть установлены съ возможно болѣею точ-
ностью. Работа эта должна быть произведена при не-
средственномъ участіи спеціальной комиссіи. Под-
ченный же % капитализаціи удобнѣе всего было
примѣнить къ переводу оцѣнокъ по стоимости
доходность (декапитализація), а не наоборотъ, какъ з

дѣлается въ настоящее время. Это по той простой причинѣ, что оцѣнокъ по стоимости будетъ почти въ 100 разъ меньше, чѣмъ оцѣнокъ по доходности. Соответствующимъ образомъ меньше будетъ и работы по приложенію % капитализаціи.

Въ заключеніе слѣдуетъ замѣтить, что нормы выполненнѣ пригодны лишь для оцѣнки имущества, дѣйствительно типичныхъ; въ отдѣльныхъ же случаяхъ*) (которые, впрочемъ, не могутъ быть чисты) придется пользоваться такъ называемыми специальными оцѣнками, сообразно съ дѣйствительной доходностью имущества. Но производство такихъ оцѣнокъ должно быть точно опредѣлено особой инструкціей, въ которой должны быть указаны, какъ случаи, когда допускается специальная оцѣнка, такъ и самый порядокъ ея производства. Во всякомъ случаѣ дѣло это не должно носить тотъ характеръ случайностей и зачастую полного произвола, который приданъ ему оцѣнкой 1898 года.

На сколько можно судить по имѣющимся въ оцѣночномъ отдѣлѣ матеріаламъ, большинство крупныхъ и среднихъ русскихъ городовъ пользуются въ настоящее время оцѣнками по доходности.

Оцѣнки по стоимости сохранились лишь въ мелкихъ городахъ, въ распоряженіи которыхъ не можетъ быть достаточнаго матеріала о доходности зданій.

Многіе города приняли земскія оцѣнки по нормамъ. Другіе выработали самостоятельные пріемы оцѣнокъ.

Характерно, что среди этихъ послѣднихъ городовъ индивидуальныя оцѣнки по доходности поч-

*) Напримѣръ, при оцѣнкѣ управленія Ряз.-Ур. жел. дороги, зданія казенной палаты, пассажа и т. п.

Спеціальныя
оцѣнки.

Оцѣнки дру-
гихъ горо-
довъ.

ти отсутствуют. Во всякомъ случаѣ всѣ города приславшіе отвѣты на сдѣланную Городской Управой анкету, не пользуются этимъ пріемомъ. Не прислали отвѣтовъ также и города, примѣняющіе оцѣнки по стоимости.

Смѣшанная оцѣнка по доходности (доходъ индивидуально; расходъ по нормамъ) приняты слѣдующими городами: Москва, Кіевъ, Рязань, Петербургъ, Казань, Калуга, Томскъ, Красноярскъ, Минскъ (смѣшанная оцѣнка по деклараціи плательщиковъ Иркутскъ).

По нормамъ доходности, выработаннымъ самими городами*), оцѣнены: Оренбургъ, Симбирскъ, Вильна, Харьковъ, Черниговъ.

Результаты переоцѣнки.

Результаты переоцѣнки г. Саратова при имѣющихся данныхъ не могутъ быть учтены сколько нибудь точно, такъ какъ цифры приведенной въ 1-й главѣ таблицы, какъ было отмѣчено выше, не имѣютъ абсолютнаго значенія. Онѣ выражаютъ только перемѣщеніе тяжести обложенія въ различныхъ районахъ. Можно, поэтому, лишь гадательно предполагать, что размѣръ оцѣночнаго сбора увеличится раза въ 1¹ или 2. Слѣдуетъ, впрочемъ, замѣтить, что оцѣнка по стоимости дастъ большій размѣръ оцѣночнаго сбора, такъ какъ домовладѣнія въ Саратовѣ не приносятъ 10% чистаго дохода и, слѣдовательно, 1% со стоимости не будетъ равноцѣненъ 10% дохода. Но тѣ же результаты будутъ получены и при опредѣленіи стоимости путемъ капитализаціи чистаго дохода, сообразно съ тѣмъ соотношеніемъ стоимости и доходности, какое существуетъ въ дѣйствительности. Впрочемъ, все это не имѣетъ большаго значенія, такъ какъ, въ слѣ-

*) Сюда не входятъ города, принявшіе земскія оцѣнки.

чаѣ непомѣрно значительнаго повышенія оцѣнки, городское управленіе можетъ ограничиться взиманіемъ сбора въ меньшемъ размѣрѣ, чѣмъ предѣльный размѣръ, допускаемый закономъ. Оно не лишено также возможности повышать, въ предѣлахъ установленныхъ нормъ, размѣръ сбора постепенно изъ года въ годъ, сообразно съ возрастаніемъ городскихъ расходовъ.

Членъ Управы *К. Болотниковъ.*

Дѣлопр. Оцѣн. Отд. *Θ. Воскресенскій.*
