

Бородин С.В.
Арендные земельные отношения в Крыму 1920-1926 гг.

До октября 1917 года в крымской деревне была широко распространена аренда нетрудовых земель. Она в основном сохранилась и в годы гражданской войны. Это вызвало недовольство основной массы крестьян. Неслучайно ликвидация ее была одним из требований крестьянства в период революционных потрясений. Поэтому первые советские аграрные законы устанавливали запрет на арендное использование земли. В ст.46 закона о социализации земли говорилось: «Никто не может передавать прав на пользование находящимся у него участком земли другому лицу».[1]

Запрет на аренду земли стал действовать в Крыму с конца 1920 г., но это не привело к ликвидации здесь арендных земельных отношений. Продолжали действовать причины, порождавшие безземелье и малоземелье немалой части крестьянских дворов, экстенсивность их хозяйствования. Сохранялись и прежние условия земаренды, в частности, на бывших частновладельческих землях использовалась скопщина. Арендаторы продолжали пользоваться землей на прежних местах, оставались не выселенными из своих имений бывшие владельцы. Земорганы зафиксировали в 1921 г. несколько случаев внесения арендаторами платежей бывшим владельцам земли. С укреплением советской власти арендные отношения прекращаются, наступает период безвозмездного пользования национализированной землей.[2]

Голод 1921-1922 гг. не мог не оказать влияния на арендные отношения. К старым факторам, стимулирующим аренду, добавился новый - ослабление производственных мощностей многих крестьянских дворов. Это не позволяло им собственными силами обработать всю или часть находившейся в пользовании земли и вынуждало использовать ее арендным способом. Поэтому законодательное запрещение аренды не прекратило аренду, а лишь привело к распространению в селе тайных арендных отношений, принимавших нередко неравноправный характер. В районах спецкультур это имело форму переуступки прав на пользование их участками.

С 1923 г. начинается постепенное восстановление производительных сил крестьянских дворов, развитие в условиях нэпа рыночных отношений. В результате этого у части крестьян, имевших достаточное количество рабочего скота и сельскохозяйственного инвентаря, расширяются потребности в земаренде. Одновременно сохранялся немалый контингент неимущих и малоимущих сельских жителей, которые испытывали недостаток средств производства. В 1926 г. 86% крестьян степного Крыма не были в должной степени укомплектованы средствами производства. [3] Чтобы поддержать свое существование, они были вынуждены вступать в сферу земельных арендных отношений.

В предгорных и горных районах Крыма в связи с особым характером возделывания культур, основанным главным образом на применении ручного труда, для распространения арендных отношений имел значение и недостаток рабочих рук /30,2 % крестьянских хозяйств/ и отсутствие табачной рассады. [4] Видимо, имело значение и то, что некоторые крестьяне, не отличавшиеся трудолюбием, просто не стремились к ведению собственного сельскохозяйственного производства.

Однако основным фактором, стимулировавшим развитие земельной аренды, были изменения в советском аграрном законодательстве. В результате аренда перестала быть незаконным явлением и получила легитимный статус. Земельный кодекс РСФСР предоставил сельским трудовым хозяйствам право на сдачу всей или части своей земли в аренду. Однако это право носило ограниченный характер. «Аренда, - говорилось в ст. 31, - допускается только трудовая: никто не может получить по договору аренды в свое пользование земли больше того количества, какое он в состоянии дополнительно к своему наделу обработать силами своего хозяйства» [5] Трудовой характер аренды не позволял арендаторам организовать крупное товарное сельскохозяйственное производство с использованием наемной рабочей силы. Не позволяло это делать и то, что законом допускалась

только кратковременная переуступка прав на землю трудового пользования. Сдача в аренду земель при отсутствии правильного севооборота допускалась на срок до трех лет или на срок не более того времени, которое было необходимо для проведения на арендуемом земельном участке одного севооборота.

Непродолжительный срок аренды имел негативные последствия: арендатор не был заинтересован в восстановлении плодородия арендуемой земли. Особенно отрицательно это сказывалось на состоянии арендуемых участков спецкультур. Поэтому в горном и предгорном Крыму при определении сроков аренды участков спецкультур стали руководствоваться ст. 30 земельного кодекса, которая позволяла в исключительных случаях с разрешения земорганов удлинять срок аренды до 6 лет. [6] Земельный кодекс обязал участников арендных отношений временную переуступку прав на землю трудового пользования обязательно оформлять договором аренды /в письменной или устной форме/, ограничил развитие предпринимательских тенденций в сельском хозяйстве, категорически запретил субаренду земельных участков.

В.В. Кабанов утверждал, что уничтожение помещичьего землевладения привело к ликвидации внеадельной формы аренды земли. [7] Применительно к Крыму это утверждение неправомерно. Здесь аренда в значительной степени развивалась на внеадельных землях. Значение внеадельных земель стало возрастать в середине 20-х годов. Основной причиной этого было межселенное устройство и задержки с внутриобщинным закреплением земли за ее пользователями, что сохранило у многих крестьян потребность в дополнительном землепользовании, усиливавшуюся в связи с постепенным ростом их производственных возможностей. С другой стороны, межселенное закрепление земли постепенно выделяло и закрепляло фонд земель непосредственного государственного владения, участки которых все больше становились объектом арендных отношений. В середине 20-х годов аренда участков ГЗИ, как в степных, так и в спецкультурных районах, приобрела первостепенное значение в сфере арендных земельных отношений. После 1925 г. значение внеадельных земель в сфере арендных отношений стало падать.

Развитию земельных арендных отношений в крымской деревне в середине 20-х годов в немалой степени способствовало расширение для них правовой основы. В это время в советском аграрном законодательстве появились новые нормы, предоставлявшие для развития аренды больше возможностей. Однако нельзя сказать, что правовая база в полной мере отвечала потребностям развития земаренды, но определенные условия она создавала.

Несмотря на то, что земельное законодательство предусматривало обязательную регистрацию земельных арендных отношений, это положение в Крыму нередко нарушалось. Регистрация аренды в сельсоветах по различным причинам была поставлена плохо, в том числе вследствие неустойчивости административного деления /частые укрепления и разукрупнения сельсоветов/. Вследствие этого КрымНКЗем не имел достаточно точных сведений о действительных размерах арендных отношений в деревне. С другой стороны, земорганы и не очень стремились их поддерживать. Они считали, что учитывать и регулировать арендные отношения невозможно из-за неоформленности крестьянского землепользования. Они полагали, что это возможно лишь после окончания внутриселенного землеустройства. Однако нельзя сказать, что КрымНКЗем не предпринимал никаких усилий для учета и регистрации арендных отношений. В конце 1925 г. им были напечатаны книги для регистрации арендных договоров. Они были разосланы по райземотделам, но до сельсоветов из-за того, что сельсоветы должны были сами оплачивать их стоимость, они не дошли.

КрымНКЗем стремился по возможности исключить элемент стихийности в земаренде, поставить ее развитие под государственный контроль. На это, в частности, были направлены утвержденные в 1926 году «Инструкция по оформлению трудовых арендных договоров, заключенных крестьянскими дворами» и «Правила по сдаче в аренду общественных земель земобществами». [8] По распоряжению из Москвы областная контроль-

ная комиссия и НК РКИ в августе-сентябре 1926 г. провели выборочное обследование в различных районах полуострова крестьянских хозяйств на предмет использования ими земаренды. При этом было установлено, что 14% сдают землю в аренду, а 19,4% берут ее в аренду; что сильно тормозит развитие арендных отношений задержка с проведением внутриселенного землеустройства. Отсутствие закрепленного за каждым двором полагающейся ему по соответствующей норме определенного земучастка, не давало ему возможности сдавать его в аренду по своему усмотрению. Поэтому аренда в земобществах, где не было произведено внутриселенного землеустройства, носила случайный характер. Кроме того, затяжка с проведением внутриселенного землеустройства снижала потребность многих хозяйств в земаренде: экономически крепкие дворы могли обрабатывать земли, без особых ограничений. [9] Поэтому сдавались в аренду участки, принадлежавшие землепользователям до установления советской власти. Участки, полученные землепользователями при разделе бывших земель нетрудового пользования, практически не сдавались в аренду, поскольку они были за землепользователями закреплены временно. В сентябре 1926 г. областная контрольная комиссия отметила, что в степной части полуострова аренда имеет довольно широкое распространение, что осуществляется она главным образом путем заключения устных соглашений, без какой-либо их регистрации. [10] А в спецкультурных районах она была распространена значительно хуже. Несколько позже, в 1927 г., НК РКИ было проведено выборочное обследование использования крестьянскими дворами в различных районах полуострова фонда бедноты. При этом был отмечен рост аренды во всех регионах: в степном, предгорном и горном.

Участники земельных арендных отношений отличались неодинаковым имущественным положением и своими взглядами на аренду. В роли сдатчиков выступали в основном неимущие и малоимущие слои крестьянства, которые не имели собственных средств производства для обработки земли. Имели при этом место и сугубо потребительские тенденции, т.е. стремление без собственных трудовых затрат, самым легким путем обеспечить поступление денежных средств для своего существования. Во время выборочного обследования НК РКИ использования крестьянскими хозяйствами фонда бедноты было установлено, что в предгорье основными сдатчиками земли являлись беспосевные и малопосевные, а в степном регионе – среднепосевные хозяйства. В горном же Крыму была несколько иная картина: здесь среди сдатчиков бедняки, по квалификации областной контрольной комиссия, составляли 54,7%, середняки – 41,5%, а 3,7% хозяйств принадлежали зажиточным крестьянам.

Арендаторами земли в СССР в 20-е годы были различные слои крестьянства, но, прежде всего - середняцкие. К началу 1927 г. в СССР бедняки /26,1% хозяйств/ имели в своем пользовании 4,8%; зажиточные /3,2% дворов/ - 18,6% арендных земель. А середняки /30,8% крестьянских хозяйств/ использовали 76,6% всех находившихся в аренде земель. [11] В крымской деревне среди арендаторов удельный вес различных имущественных групп крестьянства был несколько иным. Во время выборочного обследования НК РКИ использования крестьянскими хозяйствами фонда бедноты было установлено, что в 1925 и в 1926 гг. основными арендаторами пашни в степном и предгорном Крыму были многопосевные хозяйства, т.е. те, которые имели посев свыше 19 десятин. Причем их удельный вес в 1926 г. по сравнению с предыдущим годом заметно возрос. Различные прослойки многопосевных дворов неодинаково были представлены в области аренды пахотной земли. Больше всего ее арендовали наиболее мощные в экономическом отношении дворы, имевшие более 30 десятин посева.

Несколько иным было соотношение имущественных слоев крестьянства среди арендаторов земли в спецкультурных районах. Здесь среди арендаторов были представлены все социальные группы крестьянства, но несколько в ином соотношении. Тем не менее, и здесь середняцкие хозяйства не являлись основными арендаторами. В 1926 г. среди арендаторов беднота составляла 36,6%, середняки – 31,7% и зажиточные – 31,7%. [12] Областная контрольная комиссия объясняла это «неправильным распределением помещи-

чьих земель и сохранением довольно крупного дореволюционного землепользования», запрещением некоторыми сельсоветами аренды земли вообще. [13]

Земаренда оказывала положительное воздействие на экономическое положение ее участников. Однако не следует переоценивать ее влияние на социально-экономическое развитие крымской деревни в середине 20-х годов. НК РКИ отмечал, что «влияние аренды крестьянских земель на социально-экономическое расслоение деревни невелико» из-за того, что «она мало распространена» и из-за низкой арендной платы, что «на расслоение деревни оказывает, несомненно больше влияние не сама аренда, а ее слабое распространение». [14]

Одним из факторов, влиявших на экономическую эффективность земаренды, была ее продолжительность. А она не отличалась длительностью. Развитие арендных отношений в определенной степени стимулировало использование в крестьянских хозяйствах наемного труда, но не в той степени, как это можно было ожидать /из-за законодательного его ограничения/. В степных и предгорных районах арендаторы нанимали главным образом временных рабочих, а в южном регионе – не только временных, но и постоянных рабочих.

Советское аграрное законодательство не регламентировало существо земаренды, ее формы, условия, виды и размеры арендных платежей. Они в значительной степени определялись практикой арендных отношений. В Крыму получили распространение различные формы арендного использования земли. В селениях степи и предгорья первое место занимала издольная аренда /скопщина/, потом шла аренда за деньги. Третью позицию занимали отработки. В горном Крыму преобладающей формой аренды являлась денежная аренда. Здесь была распространена и арендная плата натурой. На полуострове сложилась и своеобразная форма арендного пользования землей, которая получила наименование «компанейства». Она заключалась в том, что арендатор, имея орудия производства, рассаду, работал на арендованном участке совместно со сдатчиком, снабжал его продуктами, а потом отчислял ему долю урожая.

По сравнению с досоветским временем размеры арендных платежей в различных регионах полуострова в середине 20-х годов изменились неодинаково. В степи и в предгорье они понизились в 3-4 раза, а в горном - несколько повысились. Сокращение фондов земель непосредственного государственного владения и проведение внутриселенного землеустройства сопровождалось повышением арендной платы в степи. В горном районе размеры арендной платы в немалой степени зависели от рыночной конъюнктуры на продукцию спецкультур. В крымской деревне значительное распространение получила нелегальная /скрытая/ форма аренды земли.

Крымские власти были заинтересованы в развитии арендных земельных отношений, поскольку это пополняло их скудный бюджет. Кроме того, это способствовало увеличению количества производимой на полуострове сельскохозяйственной продукции. Поэтому они беспрепятственно санкционировали сдачу крестьянами земель в аренду, не очень строго регулировали размер и сроки арендных платежей, а иногда и сами сдавали в аренду пустопорожние земли и земли запасного фонда. В сферу земельных арендных отношений втягивались и некоторые совхозы.

Отмечая успехи в сфере арендных земельных отношений в крымской деревне в середине 20-х годов, тем не менее, нельзя переоценивать степень их развития. В целом они не получили должного распространения. Причинами этого были отсутствие популяризации среди крестьянства земельного законодательства об аренде земли, недостаточная организаторская работа в этой сфере земорганов, низкие ставки платы за аренду земель непосредственного государственного владения, что тормозило включение в арендные отношения земель трудового крестьянства; медленное проведение внутриселенного землеустройства. [16]

Не способствовало развитию земельных арендных отношений и то, что советское аграрное законодательство не создавало всех необходимых для этого правовых условий. А

некоторые местные органы занимались даже дополнительным «правотворчеством», направленным против земаренды. В Ялтинском районе были расторгнуты все договоры об аренде земли. Местные власти объяснили их участникам это тем, что они не имеют на это прав, так как сданные ими в аренду земли были закреплены за сдатчиками только на временной основе. [17]

Несмотря на не очень высокий уровень развития арендных земельных отношений в крымской деревне в начале и в середине 20-х годов нельзя отрицать того, что в целом они имели позитивное значения для развития сельского хозяйства.

Арендные отношения, получившие широкое распространение в крымской деревне в дооктябрьский период, сохранились и после третьего установления здесь советской власти, остались прежними их формы и виды оплаты за аренду земельных участков.

Арендные земельные отношения на полуострове строились на основе положений, содержащихся в советском аграрном законодательстве, предусматривавших для ее развития вначале запрет, а затем различные ограничения. Аренда земли получила неодинаковое распространение и характер в различных регионах полуострова.

1. Аграрная политика Советской власти /1917-1945 гг./ - Документы и материалы. - М.: Изд-во АН СССР, 1954. - С. 114, 144.
2. ГА АРК. -Ф.Р – 460. - Оп. I. - Л.1612.
3. Там же. - Л. 84.
4. Там же.
5. Земельный кодекс РСФСР. - М.: Юридическое издательство наркомюста, 1923. - С. 8-9.
6. Там же. - С.8.
7. Кабанов В.В. Крестьянское хозяйство в условиях «военного коммунизма». - М.: Мысль, 1988. - С.13.
8. ГААРК. - Ф.Р – 460. -Оп. I. – Л. 1612.
9. Там же. - Л. 83-83.
10. Там же. - Л.130.
11. Сидоров В.А. Классовая борьба в доколхозной деревне. 1927-1929 гг. - М.: Мысль, 1978. - 178 с.
12. ГААРК. -Ф. Р – 460. - Оп. I. - Л. 1612.
13. Там же. - Л. 81, 86.
14. Там же. - Л. 86.
15. Там же. - Л. 88.
16. Там же. - Л. 130.
17. Там же. - Л. 92.