

А.А. Кононов*

**ЦЕПОЧКИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ
В НОВНИКОЛАЕВСКЕ В ПЕРВОЙ ПОЛОВИНЕ
1910-Х ГОДОВ**doi:10.31518/2618-9100-2026-1-18
УДК 94:332.72(571.14)*Выходные данные для цитирования:**Кононов А.А. Цепочки сделок с недвижимостью в Новониколаевске в первой половине 1910-х годов // Исторический курьер. 2026. № 1 (45). С. 221–232. URL: <http://istkurier.ru/data/2026/ISTKURIER-2026-1-18.pdf>*

A.A. Kononov*

**CHAINS OF REAL ESTATE TRANSACTIONS
IN NOVONIKOLAEVSK IN THE FIRST HALF OF THE 1910S**

doi:10.31518/2618-9100-2026-6-18

*How to cite:**Kononov A.A. Chains of Real Estate Transactions in Novonikolaevsk in the First Half of the 1910s // Historical Courier, 2026, No. 1 (45), pp. 221–232. [Available online: <http://istkurier.ru/data/2026/ISTKURIER-2026-1-18.pdf>]*

Abstract. This article analyzes real estate transactions in Novonikolaevsk in the first half of the 1910s based on residents' applications to the City Council for the transfer of estate rights to another person. These sources allow not only to classify transactions but to reconstruct the financial strategies of the townspeople. The basic unit of transaction was the plot of land, the buildings on which were considered its integral part. Vacant lands distributed by the City Council at auctions are not included in this study. The study focuses on the entire spectrum of transactions involving estate land: from purchase, sale and family gifts to collateral transactions with a mutual credit society. The analysis demonstrates how the same plot could be successively involved in various transactions, forming complex chains. It is revealed that during the period under study, real estate in Novonikolaevsk was not exclusively residential, but was transformed into an active financial instrument for complex processes: many plots became collateral for loans and objects of resale. Since each transaction recorded not only the transfer of rights, but the interactions between various groups – from peasants and townspeople to officials and companies – as well, these documents reveal complex everyday economic practices and social connections within urban society.

Keywords: Novonikolaevsk, real estate market, collateral, mutual credit society.

The article has been received by the editor on 29.12.2025. Full text of the article in Russian and references in English are available below.

Аннотация. В статье анализируется оборот недвижимости в Новониколаевске в первой половине 1910-х гг. на основе заявлений горожан в городскую управу о передаче прав на усадьбу другому лицу. Эти источники позволяют не только классифицировать сделки, но и реконструировать финансовые стратегии горожан. Основной единицей оборота был участок, постройки на котором считались его неотъемлемой частью. Свободные земли, распределявшиеся городской управой на торгах, в данное исследование не включены. В центре внимания исследования находится весь спектр операций с усадебной землей: от купли-продажи и семейных дарений до залоговых сделок с обществом взаимного кредита. Анализ показывает, как один и тот же участок мог последовательно вовлекаться

* **Андрей Александрович Кононов**, магистрант, Новосибирский государственный университет, Новосибирск, Россия, e-mail: a.kononov3@g.nsu.ru
Andrey Aleksandrovich Kononov, Master Student, Novosibirsk State University, Novosibirsk, Russia, e-mail: a.kononov3@g.nsu.ru

в различные сделки, образуя разветвленные цепочки. Выявлено, что в исследуемый период недвижимость в Новониколаевске не была исключительно жильем, а трансформировалась в активный финансовый инструмент для сложных процессов: многие участки становились обеспечением займов, объектом перепродажи. Поскольку каждая сделка фиксирует не только переход права, но и взаимодействие между различными группами – от крестьян и мещан до чиновников и компаний, то через эти документы прослеживаются сложные повседневные экономические практики и социальные связи внутри городского общества.

Ключевые слова: Новониколаевск, рынок недвижимости, залог, общество взаимного кредита.

Статья поступила в редакцию 29.12.2025 г.

Введение. Жилье было ключевой потребностью большинства городских жителей. Оборот недвижимости был особенно интенсивен в быстро развивавшихся городах, к которым относился Новониколаевск (современный Новосибирск) в начале XX в. Его трансформация в ключевой торгово-промышленный центр региона сопровождалась массовым притоком населения, что порождало спрос на жилье и превращало его в арену активного взаимодействия различных социальных групп. Пока одни горожане жили в землянках, бараках или казармах при промышленных предприятиях, другие пользовались несколькими участками и давали объявления в газеты о продаже, например, сразу шести участков земли¹. Именно поэтому изучение оборота недвижимости становится ключом к пониманию механизмов экономики и социальной жизни дореволюционного города.

История Новосибирска (в прошлом Новониколаевска) привлекает внимание исследователей, многие работы² посвящены политическим и экономическим трансформациям дореволюционного этапа. Пласт литературы о Новониколаевске посвящен архитектурному облику и градостроительному развитию³. С.Н. Баландин⁴ и С.М. Новокшионов⁵ рассматривали город как результат административных решений и архитектурных планов. Они проанализировали городские планы, рост кварталов, формирование частей города. Заслугой данных исследований является разработка типологии застройки, подробное описание эволюции от деревянных одноэтажных домов к каменным особнякам, доходным домам, общественным и коммерческим зданиям. Работы данных авторов важны для настоящего исследования, так как они описывают те самые дома, которые фигурируют в изучаемых документах.

Заметный вклад в изучение Новониколаевска внесла Н.А. Минина. В составленном ею сборнике документов⁶ раскрываются вопросы планировки города, аренды, выкупа земли

¹ Продаются места и дома // Народная летопись. 1906. № 3 (9 апр.). Раздел «Объявления». С. 4.

² Горюшкин Л.М. Новосибирск в историческом прошлом (конец XIX – начало XX в.). Новосибирск, 1978; Горюшкин Л.М., Бочанова Г.А. Так начинался Новосибирск. Конец XIX – начало XX в. Новосибирск, 1983; Дегтярев Д.С. Пригородные зоны городов Томской губернии во второй половине XIX – начале XX в. Барнаул, 2012; Зиновьев В.П., Харусь О.А. Панорама общественной жизни Новониколаевска в цифрах и фактах (1895 – февраль 1917 г.) // Вестник Томского государственного университета. История. 2025. № 96. С. 17–22; Крестьянников Е.А., Шайхутдинова Д.В. Новониколаевск в борьбе за право на окружной суд во втором десятилетии XX в. // Вестник Томского государственного университета. История. 2023. № 83. С. 33–41; Новониколаевск – Новосибирск: от поселкового старосты до мэра: биографический справочник. Новосибирск, 2003; Новосибирск – Новониколаевск 1893–1993. События, люди. Сборник. Новосибирск, 1993; Скубневский В.А., Гончаров Ю.М. Города Западной Сибири во второй половине XIX – начале XX в. Население. Экономика. Застройка и благоустройство. Барнаул, 2014.

³ Журин Н.П. Особенности планировочного решения будущего сибирского мегаполиса Ново-Николаевска (совр. Новосибирск) в конце XIX – начале XX века // Вестник Томского Государственного архитектурно-строительного университета. 2024. № 4. С. 76–85.

⁴ Баландин С.Н. Новосибирск. История градостроительства. 1893–1945 гг. Новосибирск, 1978.

⁵ Новокшионов С.М. Градостроительное развитие города Ново-Николаевска (Новосибирска) с 1893 по 1917 годы. Новосибирск, 2013.

⁶ История города Ново-Николаевска (1893–1908): сб. док-тов. Новосибирск, 2020.

у Кабинета Его Императорского Величества. В статье того же автора⁷ описываются земельные проблемы в Новониколаевске, порожденные управлением Кабинета ЕИВ. Кабинетское управление составляло специфику Новониколаевска и отражалось в правовых нормах и рынке недвижимости. Данный аспект важен для настоящего исследования, ведь горожане обладали лишь правом пользования участками на условии ежегодной уплаты выкупных платежей. Полноценным собственником можно было стать только после внесения всей суммы выкупа, поэтому на рынке обращалось не право собственности на участки, а право пользования и обязательства по выкупу.

Таким образом, предшествующие исследования заложили основу для изучения макропроцессов урбанизации и роста Новониколаевска. Однако в тени остаются повседневные механизмы, обеспечивающие динамику этих процессов, прежде всего рынок недвижимости. Развитие кредитной инфраструктуры, включая ипотечные механизмы и деятельность банковских учреждений в регионе, рассматривается в работах по финансовой истории Западной Сибири⁸, что создает важный институциональный фон для анализа рынка недвижимости.

Опираясь на результаты предшественников, настоящее исследование ставит целью рассмотреть микроисторию рынка недвижимости как элемента социально-экономического развития Новониколаевска в начале XX в. Системный анализ массовых данных о сделках с недвижимостью Новониколаевска – материалов, которые прежде не становились основой для подобных целей, позволяет впервые реконструировать стратегии различных социальных групп горожан, типизировать их экономические роли и раскрыть многоуровневую функцию недвижимости.

Основная проблема, на решение которой направлено настоящее исследование, заключается в определении роли недвижимости в жизни горожан Новониколаевска. Необходимо выяснить, ограничивалась ли ее функция только предоставлением жилья или же она становилась инструментом извлечения дохода и обеспечения финансовых операций. В работе проводится анализ нотариально заверенных заявлений в городскую управу о передаче прав на участки в Новониколаевске за 1913⁹ и 1915¹⁰ гг., фиксирующих 195 и 246 операций соответственно. Важно уточнить, что под термином «участок», как правило, подразумевается уже застроенная территория, т.е. усадьба с жильем. Оформление каждой сделки происходило отдельным документом, даже в рамках цепочек последовательных операций в один день. Дополнительная ценность источников состоит в том, что часть из них содержит информацию о предыстории участка и сделках с ним за предыдущие годы начиная с 1906 г. Суммарно удалось выявить 508 передач прав за разные годы. Хотя данные документы не отличаются подробностью, их детальное изучение позволяет определить весь спектр совершавшихся сделок – от купли-продажи до залоговых операций. Микроисторический анализ дает возможность увидеть за канцелярскими актами практики реальных людей и проследить их адаптацию к условиям капиталистического рынка в растущем городе.

Типы операций. Доминирующей формой оборота выступала купля-продажа, на долю которой приходилось 44,29 % всех операций (225 случаев). Все сделки, включая куплю-продажу, оформлялись нотариусами единообразно как «перевод права аренды и права выкупа» на участок. Эта формулировка скрывала за собой широкий спектр целей сделок. Так, к покупкам приводили потребность в жилье, желание вложить средства, увеличить размер владения или сменить место жительства. В свою очередь, продажи могли

⁷ Минина Н.А. Эволюция арендных отношений Новониколаевска и императорского Кабинета: к истории урбогенеза нового сибирского города на рубеже XIX–XX вв. // Исторический курьер. 2018. № 2. Ст. 5. URL: <http://istkurier.ru/data/2018/ISTKURIER-2018-2-05.pdf> (дата обращения: 15.12.2025).

⁸ Бочарова Т.А. Ипотечный кредит в Западной Сибири в конце XIX – начале XX века // Манускрипт. 2021. Т. 14, № 12. С. 2467–2471; Денисов И.Ю. Банковские учреждения Западной Сибири и торговое сословие: опыт взаимодействия в XIX – начале XX в. // Вестник Омского университета. Сер.: Исторические науки. 2025. Т. 12, № 2 (46). С. 39–44.

⁹ Государственный архив Новосибирской области (ГАНО). Ф. Д–97. Оп. 1. Д. 151, 151А.

¹⁰ ГАНО. Ф. Д–97. Оп. 1. Д. 214, 214А.

обуславливаются комплексом причин: с одной стороны, жители города избавлялись от неудобно расположенных или неликвидных участков, с другой – фактором выступали финансовые затруднения, в частности необходимость погашения задолженностей, уплаты непосильных городских сборов и выкупных платежей. Помимо этого, иногда продажи могли быть связаны с разделом семейного имущества.

Кроме стандартных процедур, источники фиксируют и более сложные формы. К их числу относится оборот сдвоенных участков, когда смежные владения одного горожанина передавались новому правообладателю по единому акту. Встречающейся практикой было приобретение части участка, в большинстве случаев это представляло собой выделение доли новому совладельцу (21 случай, 4,13 % от общего числа), при этом состав правообладателей участка менялся разными вариантами. По первому сценарию изначальный владелец привлекал к себе совладельца, как произошло с мещанкой М.А. Шарабариной, которая 4 января 1913 г. нотариально оформила передачу прав на себя и на отставного канцелярского служащего П.К. Ясетенова¹¹. Примечательно, что обязательное указание мест жительства в документе описывает совместное проживание сторон на момент сделки. По другому сценарию двое правообладателей передавали право одному из прежних владельцев и совершенно новому лицу. Так, крестьяне И.Л. Деревянников и И.С. Пушкин передали права самому И.С. Пушкину и крестьянину С.Я. Опучину¹². Отдельно следует выделить изначально коллективные приобретения (8 случаев, или 1,57 %), при которых участок, ранее находившийся в одних руках, переходил в пользование нескольких горожан. Например, крестьянин С.Н. Хавин передал права на участок крестьянину В.Г. Салыгину и мещанке М.Г. Ивановой¹³. Все эти разнообразные сценарии с разделом, привлечением совладельца или коллективной покупкой отражают особую модель, позволяющую дробить финансовые обязательства и обеспечивающую малосостоятельным горожанам совместный доступ к недвижимости.

Таблица 1

Формы оборота участков

Стороны сделок	Операции	Доля
Сделки частных лиц, не находящихся в родстве	Купля-продажа участка	225 (44,29 %)
	Купля-продажа части участка	21 (4,13 %)
	Коллективная покупка	8 (1,57 %)
Сделки родственников	Наследование	38 (7,48 %)
	Дарение	31 (6,1 %)
	Вписывание родственника	7 (1,38 %)
Залоги частных лиц	Залог ОВК	110 (21,65 %)
	Выкуп залога ОВК	43 (8,46 %)
	Отказ в залоге ОВК	3 (0,59 %)
	Приобретение с торгов	4 (0,79 %)
	Обеспечение долга частному лицу	4 (0,79 %)
	Обеспечение городского договора	6 (1,18 %)
	Возврат по обеспечению городского договора	2 (0,39 %)
Отвод участка под железную дорогу		6 (1,18 %)

Составлено по: ГАНО. Ф. Д-97. Оп. 1. Д. 151, 151А, 214, 214А.

¹¹ ГАНО. Ф. Д-97. Оп. 1. Д. 151. Л. 15–16.

¹² Там же. Л. 51–52.

¹³ Там же. Д. 214. Л. 126–127.

Как видно из табл. 1, передача прав на участки внутри семьи представляла собой другую значимую категорию сделок, включавшую как наследование по завещаниям, так и прижизненные дарения между родственниками. Всего на наследование пришлось 38 случаев (7,48 % от общего числа). Процедура его оформления была многоступенчатой и требовала взаимодействия с городской управой и окружным судом. Наследники (дети, вдовы, опекуны) обращались в управу с просьбой о выдаче для суда удостоверения, подтверждавшего факт наличия недвижимого имущества умершего и размер подлежащих уплате сборов. После утверждения наследства на суде наследники, по аналогии с куплей-продажей, подавали заявление в городскую управу о переводе прав на участок на свое имя.

Другой сопоставимой по масштабу практикой была прижизненная передача прав внутри семьи – также 38 случаев, или 7,48 %. Она выражалась как в оформлении совместных с родственником прав на участок, так и в полной уступке участка ему. То есть горожане соблюдали бюрократические процедуры и вписывали совместно проживающих родственников в документы. Такое соблюдение процедур было не формальностью, а служило стратегией сохранения недвижимости в семье и защиты прав родственников от возможных претензий или разделов. Следовательно, недвижимость выполняла важнейшую роль в семейном капитале.

Особый интерес в рамках исследования представляют залоговые операции, с ними связаны 172 случая (33,86 %). Их суть заключалась в оформлении передачи участка в обеспечение Новониколаевскому обществу взаимного кредита (ОВК). После погашения займа составлялся документ о возврате участка заемщику.

Отдельную малочисленную категорию составляли 6 случаев (1,18 %) отвода участка железной дороге. В изучаемые годы прокладывалась Алтайская железная дорога, проходившая через некоторые кварталы Центральной и Закаменской частей Новониколаевска. Эти процедуры важны, поскольку повлекли последующие приобретения участков. Так, крестьянин М.В. Солдатов 27 июня 1915 г. перевел права на участок № 2 в 4-м квартале Закаменской части Обществу Алтайской железной дороги и уже 1 июля приобрел участок № 17 неподалеку – в 11-м квартале¹⁴.

Все многообразие операций с недвижимостью в Новониколаевске складывается в три ключевых блока, отражающих ее основные функции в жизни города. К блоку коммерческого оборота относились классические сделки купли-продажи, приобретения доли и совместные покупки. Второй блок представлен семейно-наследственными передачами, они заключались в сохранении и передаче участков внутри семьи. Это оформление наследства, введение родственников в число совладельцев и дарение. Третий блок связан с финансово-кредитными операциями, к которым относились залоги как частным лицам, так и ОВК, отказы и последующие выкупы, обеспечение городских подрядов и приобретение участков должников с торгов. Отдельные документы касались отвода участков под строительство железной дороги. Важно подчеркнуть, что эти категории не были взаимоисключающими: унаследованная недвижимость могла впоследствии стать объектом заклада или продажи, а купленный участок, наоборот, перейти по наследству. Таким образом, один и тот же участок мог последовательно выполнять различные функции и включаться в цепочки сделок.

Цепочки частных лиц. Одной из распространенных разновидностей цепочек сделок была практика замены участка: продавая один участок, горожане в краткие сроки приобретали другой. Например, живущий в городе крестьянин П.К. Одиак перевел права на участок № 17 в 30-м квартале Вокзальной части мещанину Н.Е. Мякишеву, а уже спустя неделю взамен приобрел участок № 32 в 1-м квартале в той же части у мещанина А.М. Огородникова¹⁵. Всего зафиксировано 12 подобных серий. Лишь в одной из них произошла смена района проживания – с окраин Центральной в Вокзальную часть, а в остальных ситуациях новая покупка совершалась в пределах той же городской части. Вероятно, вырученные деньги от продажи служили основным или дополнительным источником оплаты нового

¹⁴ ГАНО. Ф. Д-97. Оп. 1. Д. 214А. Л. 134, 139.

¹⁵ Там же. Л. 66, 79–80.

участка, а иногда часть суммы могла оставаться свободной. Ключевая особенность данного процесса – краткость интервала, что указывает на спланированный характер. Средний временной промежуток составлял около 16 дней при значительном разбросе: от совершения операций в 1 день до 66 дней, также зафиксированы интервалы – 4, 8, 13 и 42 дня. Возможность продать участок и скоро купить другой говорит о быстром обороте и развитости рыночных отношений.

В то время как одни участники рынка лишь непродолжительное время оставались без участков, другие, наоборот, недолго владели ими. Их можно считать перекупщиками, чьи участки переходили из рук в руки в течение нескольких лет (например, через 408 дней или 639 дня) или месяцев (132, 84, 93, 103, 65, 75 дней). В отдельных ситуациях происходила практически мгновенная перепродажа – спустя 7, 23, 24, 35 дней после приобретения, что указывает на наличие спекулятивной торговли. Хотя на ряд ситуаций могли сказаться непредвиденные обстоятельства, совокупность подобных цепочек расценивается нами как признак спекуляций и указывает на динамичность рынка недвижимости, его развитость как сферы для заработка.

Анализ документов выявил фигуру активного рыночного игрока – крестьянина Л.И. Краснослободцева, чьи частые сделки¹⁶ характеризуют его как перекупщика. В течение января 1913 г. он практически одновременно продал свой участок и приобрел два новых. Так, 5 января купил участок № 9 в 68-м квартале Закаменской части у Е.М. Киселевой (получен ею по наследству за три месяца до этого и, возможно, был не нужен и уступлен в цене). Затем он 18 января продал свой участок № 2 в 138-м квартале Закаменской части и сразу на вырученные деньги приобрел второй участок № 7 в 88-м квартале у П.Ф. Ельцова. 15 мая он перепродал (вероятно, с наценкой) ранее купленный участок № 9 в 68-м квартале мещанке М.И. Посельт. То есть он не продавал один участок для последующей покупки другого, а совершал параллельные операции, что требовало оборотного капитала. Краткие временные интервалы указывают на то, что его целью выступало не личное использование и не строительство, а извлечение прибыли из оборота. Л.И. Краснослободцев был активным игроком на рынке недвижимости, его серия сделок – не необдуманная смена жилья, а спланированная коммерческая деятельность.

Цепочки с оформлением наследства и последующей продажей унаследованного участка объясняются неудобным расположением, большими расходами на содержание и уплату налогов, в то время как наследники могли нуждаться в деньгах для развития собственного хозяйства, для погашения задолженностей или иных нужд. Определено 14 таких сделок, их существование показывает прагматичное отношение части горожан, для которых унаследованный городской участок не расценивался как символическое семейное достояние. Следовательно, прослеживается тенденция перехода недвижимости от традиционной собственности семьи к рыночному товару.

Залоговые цепочки. Залоговые операции с ОВК выстраивались в цикл: перевод прав на участок в обеспечение с последующим возвратом их заемщику после возвращения займа. Сохранившиеся квитанции подтверждают, что такие залоговые операции могли действовать годами (в отдельных случаях до 9 лет), это указывает на рутинный характер данной практики. В совокупности выявлено 12 цепочек из оформления залога и возвращения прав на участок обратно, однако их может быть больше, поскольку данные операции – составная часть серий других операций. Поскольку было невозможно продать заложенный участок, владелец для этого применял двухэтапную процедуру: сначала выкупал участок у ОВК для снятия обременения и лишь затем заключал акт с покупателем. Установлено минимум 10 таких цепочек, одна из них: крестьянин И.И. Рождествов заложил участок в ОВК в 1909 г., затем в 1915 г. в один день его выкупил и перевел на крестьянина И.С. Наумова¹⁷. Можно предположить, что деньги для выкупа у ОВК заемщик предварительно получил от покупателя, т.е. фактически деньги направились к ОВК.

¹⁶ ГАНО. Ф. Д-97. Оп. 1. Д. 151. Л. 23–25, 42–43, 67–68; Д. 151А. Л. 71.

¹⁷ Там же. Д. 214. Л. 108–110.

Существовала схема приобретения недвижимости через финансирование со стороны ОВК. При нехватке собственных средств горожанин заранее согласовывал с ОВК заем под залог будущего участка, а затем покупатель оформлял перевод права на только что приобретенную недвижимость в пользу ОВК, а полученные от последнего средства перечислял продавцу в счет оплаты. Удалось установить минимум 7 таких цепочек. Примером служат операции мещанки К.Ф. Попковой, которая 22 апреля 1915 г. приобрела участок № 5 в 83-м квартале Центральной части и в тот же день его заложила в ОВК¹⁸. То есть ОВК выступало непосредственным источником средств для приобретения участков, которые сразу становились обеспечением по выданному кредиту.

При этом некоторые горожане, активно взаимодействуя с ОВК, включались сразу в несколько типов цепочек. С.Д. Смоглюк в 1909 г. заложил свой участок ОВК, после длительного залога выкупил его 17 января и продал 22 января 1915 г. Спустя пять месяцев он купил другой участок и немедленно на следующий день его заложил в ОВК¹⁹. Горожанин Смоглюк – активный клиент ОВК, он использовал долгосрочные займы, участвовал в купле-продаже, использовал приобретенный участок для получения кредита или покупал на взятые в кредит деньги.

Самый витиеватый тип цепочек представляет схема переоформления долга, в которой с ОВК взаимодействовали обе стороны. Выявлено восемь подобных случаев. В данной цепочке продавался заложенный участок по следующей процедуре: заемщик продавал свой обремененный залогом участок покупателю, после чего права на участок возвращались продавцу, а покупатель немедленно закладывал его ОВК по новому акту. Можно предположить, что сначала покупатель договаривался с ОВК о будущем залоге приобретаемого участка, а затем оплачивал продавцу часть суммы, принимая на себя долговое обязательство перед ОВК. Поскольку заложенные участки, вероятно, стоили ниже рыночной цены, некоторые предприимчивые горожане этим пользовались. Выгода заключалась в том, что даже при ограниченном бюджете они могли приобрести недвижимость по сниженной цене, сразу используя ее в качестве залога для финансирования самой сделки. В качестве примера можно рассмотреть цепочку сделок, начавшуюся с залога 13 февраля 1913 г., когда крестьянин А.Г. Печенкин перевел права на участок № 1 в 96-м квартале Центральной части на ОВК в обеспечение полученного кредита. 30 июня 1915 г. он продал этот заложенный участок крестьянке В.А. Вергининой. Спустя два дня, 2 июля, ОВК вернуло права на участок А.Г. Печенкину, а покупательница В.А. Вергина немедленно заложила его ОВК²⁰. Первым этапом совершалась сделка купли-продажи, подтверждавшая серьезность намерений сторон, а вторым – переоформлялись залоговые обязательства: ОВК освобождало прежнего владельца Печенкина от залога и новый владелец Вергина закладывала участок ОВК. Такая хронология документов означает существование механизма продажи заложенной недвижимости. ОВК так страховалось от недобросовестности клиентов, дожидаясь покупки и готовности покупателя к переоформлению залога, и лишь затем составляло акт возврата прав изначальному заемщику. Заинтересованность продавца в такой замысловатой схеме – избавление от долга и получение денег. ОВК снижало риски, переводя долг с возможно неплатежеспособного заемщика на нового клиента. Покупатель же приобретал неликвидный для других участок (потому что он был в залоге) с минимальными собственными вложениями, используя схему рефинансирования. Фиксация в документах восьми подобных цепочек доказывает, что продажа заложенной недвижимости была не просто возможной, а реальной финансовой процедурой, отражающей высокую степень зрелости рынка.

Таким образом, рынок недвижимости Новониколаевска предлагал механизмы доступа к городским участкам даже при отсутствии полной суммы для приобретения. В описанных выше процедурах ОВК выступало как кредитор, финансирующий горожан. Все цепочки от залога до рефинансирования демонстрируют, что ОВК в изучаемый период становилось

¹⁸ ГАНО. Ф. Д-97. Оп. 1. Д. 214А. Л. 1–2.

¹⁹ Там же. Д. 214. Л. 35–36, 39; Д. 214А. Л. 55–57.

²⁰ Там же. Д. 151. Л. 151; Д. 214А. Л. 147, 155–157.

необходимой составляющей рынка, а недвижимость интегрировалась в кредитную систему и становилась гибким финансовым инструментом.

Выявлено три редких случая (0,59 %) несостоявшегося залога в ОВК. Последовательность этих незавершенных операций была единообразной: горожанин передавал права на участок ОВК, однако на следующий день они ему возвращались с пометкой об отказе в выдаче ссуды под это имущество. Данная последовательность демонстрирует существование процедуры рассмотрения заявок, когда горожанин подтверждал свои права на участок и свое желание получить заем. Отказы свидетельствуют, что доступ к кредитованию определялся не только наличием участка.

Отдельную категорию составляют четыре случая (0,79 %) залога частному лицу, при которых продажи оформлялась с отсрочкой платежа через залог. Так, крестьянин Г.А. Лаврешин 31 января 1913 г. оформил перевод прав на участок крестьянину И.В. Симбирцеву. Однако уже 14 февраля Симбирцев перевел права обратно, подписав: «Мною отданы в заклад крестьянину Гавриилу Александровичу Лаврешину принадлежащие мне постройки, находящиеся на принадлежащем мне на праве аренды усадебном участке городской земли под № одиннадцатым в квартале шестом в Вокзальной части гор. Ново-Николаевска и кроме того я обязался не переводить кому-либо означенного участка земли впредь до уплаты всего состоящего за мною долга Гавриилу Лаврешину»²¹. Это была не обычная продажа, а оформление рассрочки платежа, где обратный перевод был с целью залогового обременения до полного расчета.

Приобретение участков с торгов (четыре случая, 0,79 %) – особая процедура, когда ОВК продавало участки должников. Особенность торгов – активное участие посредников. Так, 26 мая 1910 г. Сымкин, заложивший участок в ОВК, не смог погасить долг и лишился его. ОВК для возврата денег выставило заложенный участок на торги, где его приобрел крестьянин И.И. Жгировский. Затем 11 марта 1913 г. он перевел права на А.К. Азарову (ОВК в этот день также перевело права на нее), которая немедленно перезаложила участок в ОВК²². Значит, у Азаровой отсутствовала вся сумма для расчета и она использовала механизм кредита под залог для расчета с И.И. Жгировским. По всей видимости, Жгировский был посредником, действовавшим по договоренности с Азаровой, или спекулянтом, приобретшим участок на торгах для перепродажи. Аналогичная схема была в другом случае: горожанин М.А. Шлеймович, владелец двух смежных участков, в 1910–1911 гг. последовательно использовал их для получения кредитов в ОВК, вероятно, для увеличения запрашиваемой суммы или из-за нарастающих трудностей. Однако он не смог вернуть долг, ОВК выставило участки на торги, где их приобрел В.Г. Дуброво. Впоследствии он и ОВК перевели права на участки мещанину Н.А. Иванову, который заложил их оба вновь в ОВК²³. Представленные примеры демонстрируют, что даже процесс взыскания долга через торги порождал разветвленные цепочки сделок.

Кроме того, недвижимость выступала в качестве обеспечения по договорам (восемь случаев, 1,57 %), когда участок на время действия договора документально передавался, например, городской управе в гарантию выполнения поставки кирпича²⁴, поставки в лечебные заведения мяса²⁵ или арендного договора на каменоломню²⁶. После выполнения условий договора права возвращались обратно.

Так или иначе, все выявленные разновидности залогов и их цепочек отражают различные стратегии горожан и функции недвижимости. Повседневная жизнь города Новониколаевска была в значительной степени связана с оборотом участков. Описанные примеры отражают финансовую грамотность некоторых жителей и подтверждают, что недвижимость использовалась в коммерческом обороте, служила средством обеспечения семейных передач, гарантией по контрактам и обеспечивала доступ к кредиту.

²¹ ГАНО. Ф. Д-97. Оп. 1. Д. 151. Л. 104–105.

²² Там же. Л. 147–151.

²³ Там же. Л. 186–187, 190–191, 194.

²⁴ Там же. Л. 27.

²⁵ Там же. Л. 212.

²⁶ Там же. Л. 60.

Стороны сделок. Анализ сторон сделок позволяет увидеть конкретных людей, участвовавших в развитии экономики Новониколаевска. Преобладание в обороте городских участков крестьян (472 упоминания) и мещан (197 упоминаний) сочетается с разнообразием других социальных групп. В сделках участвовали представители самых разных слоев – от потомственного почетного гражданина до казака, от коллежского секретаря до учительницы и от вдовы священника до дворянина. Подобное социальное разнообразие не позволяет выделить универсальный тип покупателя или продавца и свидетельствует о доступности рынка недвижимости для широкого круга городского населения. Уместнее выделять категории по экономической роли. Так, повторяющиеся в документах фамилии выступали маркерами деятельности профессиональных посредников, спекулянтов или владельцев нескольких участков. Среди сторон сделок фигурировали и организации, товарищества, торговые дома: Ново-Николаевское крупчатое мукомольное товарищество и компания, Товарищество М. Гельферих-Саде, Торговый дом Е. и И. Шерниковы, Обское общество сельского хозяйства и др. Особо активным участником рынка было ОВК (157 упоминаний).

Пространственный анализ мест проживания сторон позволяет оценить характер социальных связей между сторонами сделок. Не было выявлено дисбаланса распределения передач в разных частях города – они зафиксированы во всех частях города и соответствовали структуре застройки: в Центральной части – 278 передач, в Закаменской части – 133, в Вокзальной – 95.

Место жительства известно в 319 сделках. Часто продавец проживал на продаваемом участке, тогда как покупатель – в ином месте (117 случаев, 36,68 %, при этом в некоторых случаях нет информации о месте жительства продавца при залогах). Эта модель отражает классический случай: один горожанин покидает жилье, а другой занимает его. Столь же часто продавец не жил на продаваемом участке (в 108 случаях, 33,85 %). Это означает, что для сотен горожан недвижимость не являлась местом для проживания, а выполняла инвестиционную функцию, была объектом для сдачи в аренду, спекуляции или залога.

Таблица 2

Места жительства сторон сделок

Стороны	Разновидности мест жительства сторон	Доля
Продавец на этом участке	Продавец живет на этом участке, покупатель на другом (или неизвестно о месте жительства покупателя)	117 (36,68 %)
	Продавец на своем участке, покупатель на той же улице, но в другом доме	19 (5,92 %)
	Стороны живут вместе на передаваемом участке	21 (6,58 %)
	Родственники живут на этом участке	19 (5,92 %)
Продавец живет в другом месте	Стороны живут в разных местах (или о месте жительства покупателя нет информации)	108 (33,85 %)
	Продавец на другой улице, покупатель на той улице, где покупается участок	21 (6,58 %)
	Родственники на одном другом участке	7 (2,19 %)
	Стороны на одном другом участке	2 (0,63 %)
Нет информации	Нет информации о месте жительства продавца, но покупатель на другой улице	5 (1,57 %)

Составлено по: ГАНО, Ф. Д-97. Оп. 1. Д. 151, 151А, 214, 214А.

Сделки между соседями представлены двумя моделями. В 19 случаях стороны проживали на одной улице или в одном квартале. Еще в 21 случае продавец жил в другом районе, а покупатель – на улице приобретаемого участка. Эти сделки показывают значимость городских социальных связей. Это не случайность, а осознанная стратегия,

будь то консолидации имущества, когда сосед покупал смежный участок, или сделка, основанная на доверии и осведомленности, поскольку соседи лучше знали особенности участка.

Особый интерес представляют ситуации совместного проживания сторон до момента их оформления. В 40 случаях (21 – между неродственниками и 19 – между родственниками) покупатель уже жил на оформляемом участке. Это свидетельствует о том, что документы лишь закрепляли уже сложившиеся отношения совместного проживания, аренды или иных форм пользования. Между неродственниками права на участок переходили арендатору или сожителю. Между родственниками таким образом мог оформляться раздел наследства, выдел доли взрослому ребенку или супругу.

Вернемся к рассмотрению сценариев, в которых продавец не проживал на продаваемом участке. Помимо рассмотренных 108 сделок, еще в 21 случае продавец жил в ином месте, тогда как покупатель уже проживал на одной улице с приобретаемым участком. Проведенный анализ подтверждает существование тесных социальных связей и доверительных отношений, предшествующих документальному оформлению права собственности.оборот недвижимости был встроен в социальную структуру города, а спектр взаимоотношений между участниками сделок варьировался от операций между незнакомцами до сделок между соседями или членами одного домохозяйства.

Интересно, что среди владельцев городских участков встречались лица, проживавшие в удаленных от Новониколаевска местах. Установлены разнообразные адреса продавцов и покупателей – это различные сибирские села и города, железнодорожные станции, вокзалы и кирпичные заводы. Мы видим, что большинство участников сделок были выходцами из других губерний, тем не менее на момент оформления документов они уже проживали в самом Новониколаевске или в селах, железнодорожных станциях и городах Сибири.

Таким образом, значительная часть сделок была укоренена в существовавших социальных отношениях: соседских, родственных, арендодательских. Рынок оформлял их, придавая официальную форму уже сложившимся моделям совместного проживания и владения. В этих сделках можно выделить и новосела, и спекулянта, и соседа, расширяющего свои владения, и жильца, выкупившего ранее арендуемый участок.

Заключение. Таким образом, исследование рынка недвижимости Новониколаевска первой половины 1910-х гг. позволило не только классифицировать сделки, но и выявить их связь со стратегиями горожан. Заинтересованность в жилье становилась точкой пересечения интересов жителей города.

Горожане действовали рационально, планируя многоходовые процедуры. Рынок недвижимости представлял собой многоуровневую систему: если для одних недвижимость удовлетворяла жилищные потребности, то для других она служила инструментом получения дохода. Каждая категория операций отражала функцию недвижимости: так, купля-продажа обеспечивала оборот недвижимости, вызванный переездами, улучшением жилищных условий и притоком населения. Наследование и семейные передачи демонстрировали значение недвижимости как семейной ценности, желание сохранить имущество в рамках семьи. Некоторые залоговые операции демонстрировали использование недвижимости в качестве актива для получения кредита, что свидетельствует о развитии финансовой системы города.

В результате изучения рынка недвижимости было установлено, что сделки раскрывают не только различные функции недвижимости, но и разные стратегии и экономические роли горожан. Так, залог усадьбы был распространенной операцией для предприимчивых людей, использовавших недвижимость для получения оборотного капитала. Приобретение соседнего участка свидетельствует о стратегии состоятельных семей, заинтересованных в расширении хозяйства. Обладание правами на несколько участков, а также активный оборот участков характерны для деловых людей, зарабатывающих со сдачи жилья в аренду или получающих доход с перепродажи. Покупка недвижимости в кредит от ОВК была распространенной практикой среди представителей средних слоев, которые не имели полной суммы, но стремились улучшить свои условия. Напротив, дробление и продажа части усадьбы или коллективное приобретение одного участка были стратегиями малообеспе-

ченных слоев. А выставление участка на торги за невыплату кредита ОВК случалось с разорившимися жителями города. Так, практика оборота участков позволяет получить новые данные о стратификации городского общества в новых условиях, идущих на смену сословному устройству.

Литература

Баландин С.Н. Новосибирск. История градостроительства. 1893–1945 гг. Новосибирск: Зап.-Сиб. кн. изд-во, 1978. 135 с.

Бочарова Т.А. Ипотечный кредит в Западной Сибири в конце XIX – начале XX века // Манускрипт. 2021. Т. 14, № 12. С. 2467–2471.

Горюшкин Л.М., Бочанова Г.А., Цепляев Л.Н. Новосибирск в историческом прошлом (конец XIX – начало XX в.). Новосибирск: Наука. Сиб. отд-ние, 1978. 296 с.

Горюшкин Л.М., Бочанова Г.А. Так начинался Новосибирск. Конец XIX – начало XX в. Новосибирск: Зап.-Сиб. кн. изд-во, 1983. 176 с.

Дегтярев Д.С. Пригородные зоны городов Томской губернии во второй половине XIX – начале XX в. Барнаул: АЗБУКА, 2012. 174 с.

Денисов И.Ю. Банковские учреждения Западной Сибири и торговое сословие: опыт взаимодействия в XIX – начале XX в. // Вестник Омского университета. Сер.: Исторические науки. 2025. Т. 12, № 2 (46). С. 39–44.

Журин Н.П. Особенности планировочного решения будущего сибирского мегаполиса Ново-Николаевска (совр. Новосибирск) в конце XIX – начале XX века // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2024. № 4. С. 76–85.

Зиновьев В.П., Харусь О.А. Панорама общественной жизни Новониколаевска в цифрах и фактах (1895 – февраль 1917 г.) // Вестник Томского государственного университета. История. 2025. № 96. С. 17–22.

История города Ново-Николаевска (1893–1908). Сборник документов / авт.-сост. Н.А. Минина. Новосибирск: Новосибирский издательский дом, 2020. 370 с.

Крестьянников Е.А., Шайхутдинова Д.В. Новониколаевск в борьбе за право на окружающей суд во втором десятилетии XX в. // Вестник Томского государственного университета. История. 2023. № 83. С. 33–41.

Минина Н.А. Эволюция арендных отношений Новониколаевска и императорского Кабинета: к истории урбогенеза нового сибирского города на рубеже XIX–XX вв. // Исторический курьер. 2018. № 2. Статья 5. URL: <http://istkurier.ru/data/2018/ISTKURIER-2018-2-05.pdf> (дата обращения: 15.12.2025).

Новохионов С.М. Градостроительное развитие города Ново-Николаевска (Новосибирска) с 1893 по 1917 годы. Новосибирск: ГАУ НСО НПП, 2013. 148 с.

Новониколаевск – Новосибирск: от поселкового старосты до мэра: биографический справочник / В.И. Баяндин, Е.А. Мамонтова, Л.С. Пашченко и др. Новосибирск: Сова, 2003. 200 с.

Новосибирск – Новониколаевск 1893–1993. События, люди. Сборник / отв. ред. и авт. предисл. Л.М. Горюшкин. Новосибирск: Наука, Сиб. изд. фирма, 1993. 471 с.

Скубневский В.А., Гончаров Ю.М. Города Западной Сибири во второй половине XIX – начале XX в. Население. Экономика. Застройка и благоустройство. Барнаул: АГУ, 2014. 239 с.

References

Balandin, S.N. (1978). *Novosibirsk. Istoriya gradostroitel'stva. 1893–1945 gg.* [Novosibirsk. The History of Urban Planning. 1893–1945]. Novosibirsk, Zap.-Sib. kn. izd-vo. 135 p.

Bayandin, V.I., Mamontova, E.A., Pashchenko, L.S. (Eds.). (2003). *Novonikolaevsk – Novosibirsk: ot poselkovogo starosty do mera: biograficheskiy spravochnik* [Novonikolaevsk – Novosibirsk: From Village Starosta to Mayor: A Biographical Directory]. Novosibirsk, Sova. 200 p.

Bocharova, T.A. (2021). Ipotechnyy kredit v Zapadnoy Sibiri v kontse XIX – nachale XX veka [Mortgage Loans in Western Siberia in the Late 19th – Early 20th Century]. In *Manuskript*. Vol. 14, No. 12, pp. 2467–2471.

Degtyarev, D.S. (2012). *Prigorodnye zony gorodov Tomskoy gubernii vo vtoroy polovine XIX – nachale XX v.* [Suburban Areas of the Cities of Tomsk Province in the Second Half of the 19th – Early 20th Century]. Barnaul, Azbuka. 174 p.

Denisov, I.Yu. (2025). Bankovskie uchrezhdeniya Zapadnoy Sibiri i trgovoe soslovie: opyt vzaimodeystviya v XIX – nachale XX v. [Banking Institutions of Western Siberia and the Merchant Class: the Experience of Interaction in the 19th – Early 20th Century]. In *Vestnik Omskogo universiteta. Seriya: Istoricheskie nauki*. Vol. 12, No. 2 (46), pp. 39–44.

Goryushkin, L.M. (1978). *Novosibirsk v istoricheskom proshlom (konets XIX – nachalo XX v.)* [Novosibirsk in the Historical Past (Late 19th – Early 20th Centuries)]. Novosibirsk, Nauka, Sibirskoe otdeleniye. 296 p.

Goryushkin, L.M. (Ed.). (1993). *Novosibirsk – Novonikolaevsk 1893–1993. Sobytiya, lyudi. Sbornik* [Novosibirsk – Novonikolaevsk 1893–1993. Events, People. Collection]. Novosibirsk, Nauka, Sibirskaya izdatel'skaya firma. 471 p.

Goryushkin, L.M., Bocharova, G.A. (1983). *Tak nachinal'sya Novosibirsk. Konets XIX – nach. XX v.* [That's How Novosibirsk Began. The End of the 19th – the Beginning of the 20th Century]. Novosibirsk, Zapadno-Sibirskoe knizhnoe izdatel'stvo. 176 p.

Krest'yannikov, E.A., Shaykhutdinova, D.V. (2023). Novonikolaevsk v bor'be za pravo na okruzhnoy sud vo vtorom desyatiletii XX v. [Novonikolaevsk in the Struggle for the Right to a District Court in the Second Decade of the 20th Century]. In *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Istoriya*. No. 83, pp. 33–41.

Minina, N.A. (2018). Evolyutsiya arendnykh otnosheniy Novonikolaevska i imperatorskogo Kabinet: k istorii urbogeneza novogo sibirskogo goroda na rubezhe XIX–XX vv. [Evolution of Land Lease Relations between Novonikolaevsk and the Emperor's Cabinet: On the History of Urbogenesis of a New Siberian City in the Late 19th and Early 20th Century]. In *Istoricheskiy kur'er*. No. 2 (5). Available at: URL: <http://istkurier.ru/data/2018/ISTKURIER-2018-2-05.pdf> (date of access 15.12.2025).

Minina, N.A. (Ed.). (2020). *Istoriya goroda Novo-Nikolayevska (1893–1908). Sbornik dokumentov* [The History of the City of Novo-Nikolaevsk (1893–1908). Collection of Documents]. Novosibirsk, Novosibirskiy izdatel'skiy dom. 370 p.

Novokshonov, S.M. (2013). *Gradostroitel'noe razvitie goroda Novonikolaevska (Novosibirsk) s 1893 po 1917 gody* [Urban Development of the City of Novo-Nikolaevsk (Novosibirsk) from 1893 to 1917]. Novosibirsk, GAU NSO NPTs. 148 p.

Skubnevskiy, V.A., Goncharov, Yu.M. (2014). *Goroda Zapadnoy Sibiri vo vtoroy polovine XIX – nachale XX v. Naselenie. Ekonomika. Zastroyka i blagoustroystvo* [Cities of Western Siberia in the Second Half of the 19th – Early 20th Century. Population. Economy. Development and Improvement]. Barnaul, AGU. 239 p.

Zhurin, N.P. (2024). Osobennosti planirovochnogo resheniya budushchego sibirskogo megapolisa Novo-Nikolaevska (sovr. Novosibirsk) v kontse XIX – nachale XX veka [Features of the Planning Solution for the Future Siberian Metropolis of Novo-Nikolaevsk (Modern Novosibirsk) in the Late 19th – Early 20th Century]. In *Vestnik Tomskogo Gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta*. No. 4, pp. 76–85.

Zinov'ev, V.P., Kharus', O.A. (2025). Panorama obshchestvennoy zhizni Novonikolaevska v tsifrakh i faktakh (1895 – fevral' 1917 g.) [Panorama of the Public Life of Novonikolaevsk in Figures and Facts (1895 – February 1917)]. In *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Istoriya*. No. 96, pp. 17–22.