

Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского  
Серия «Юридические науки». Том 26 (65). 2013. № 2-1 (Ч. 1). С. 164-169.

*УДК 343.41*

## **РЕГУЛИРОВАНИЕ В XIX В. ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ЯЛТЕ ПРИ ОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕИМПЕРСКОГО КУРОРТА**

**Федунов В. В.**

*Таврический национальный университет имени В. И. Вернадского  
г. Симферополь, Украина*

Статья посвящена изучению вопроса становления Ялты как общеимперского курорта, в связи с чем важное значение имел подход власти при выделении земельных участков под строительство дорог, объектов оздоровительного назначения и частную застройку. Автор проследил процесс развития инфраструктуры с момента присвоения г. Ялта статуса города до конца XIX века.

**Ключевые слова:** общеимперский курорт, Ялтинский уезд, курортная инфраструктура, скупка земельных участков, городская земля, частные земельные участки.

*Постановка проблемы.* Актуальность статьи связана с активным участием государства и частного капитала дореволюционной России в создании в Ялте курорта, конкурирующего с лучшими курортами Европы. Изучение опыта организации общегосударственного курорта на территории современной Украины может быть использован государственной властью в создании на территории Большой Ялты конкурентоспособного курорта европейского уровня.

*Цели и задачи исследования.* Целью нашего исследования является изучение комплексного подхода центральной и местной власти в организации ялтинского общеимперского курорта. Для достижения поставленной цели автором решались следующие задачи:

- раскрыть причины придания Ялте статуса города и расширения территории городских земель;
- исследовать принципы выделения земельных участков под застройку и основные направления привлечения частного капитала.
- изучить участие органа местного самоуправления, в лице Ялтинской городской думы, в развитии инфраструктуры города.

*Анализ последних исследований и публикаций.* В настоящее время отсутствует комплексное научное историко-правовое исследование участия государства в регулировании земельных отношений в Ялте в период ее становления как общеимперского курорта в XIX в. В начале XXI века появились исследования и публикации, в которых фрагментарно затрагиваются вопросы предмета исследования. Среди современных представителей отечественной историко-правовой науки следует выделить работы В.Ю. Ганкевича, Н.Ю. Залозного, Н. Калинина и М. Земляниченко, П.Е. Тарана, А.В. Тимощука и других.

*Изложение основного материала исследования.* Становление Ялты как общеимперского курорта проходило в условиях освоения Южного Берега Крыма путем массовой раздачи и скупки земельных участков привилегированному дворянскому сословию. Летняя резиденция императорской семьи, получение статуса города, реализация городских и земских реформ способствовало быстрому развитию Ялты в двух направлениях: курортном и лечебном. В последующий советский исторический период правопреемственность Ялты и всего южнобережного региона как государственного курорта была сохранена. В условиях независимой Украины ялтинский курорт общегосударственного значения пришел в упадок, ценнейшие земли розданы под многоэтажную жилищную застройку, большинство дореволюционных и советских санаториев и домов отдыха, гостиниц разрушаются, парковые территории указанных объектов изымаются под индивидуальную застройку.

Первым этапом в становлении Ялты была прокладка в 1834 году шоссейной дороги, связавшей Ялту и Симферополь (ныне ул.Свердлова), что фактически давало свободный доступ к будущему курорту [1, с.12].

Решающую роль в становлении Ялты и Южного Берега Крыма как общеимперского курорта сыграли два человека, входивших в ближнее окружение к императору Николаю I. Это были графы М.С.Воронцов и Н.С.Мордвинов, которые в Алушке, Массандре и Ялте владели большими участками земли и были заинтересованы в привлечении императорской семьи по вложению средств в развитие Южнобережных территорий [2, с. 507].

С августа по октябрь 1837г. Николай I предпринял инспекционную поездку по южным губерниям и Закавказью, причем по настоянию генерал-губернатора Новороссийского края графа М.С.Воронцова в маршрут было включено и посещение Южного берега Крыма [3, с. 13 ].

Для Ялты поездка императорской семьи ознаменована историческим событием – предоставлением 17 сентября 1837 года статуса уездного города. Тогда же император Николай I дал поручение губернатору графу М.С.Воронцову и архитектору К. Эшлиману составить план города [3, с. 14].

В 1837 году по инициативе графа М.С.Воронцова из Симферопольского уезда Таврической губернии выделился в самостоятельную территориальную единицу Ялтинский уезд [2,с. 14]

Быстрое развитие Ялты и превращение его в общеимперский курорт началось после приобретения в 1860 году имения в Ливадии по совету доктора С.П.Боткина для больной туберкулезом императрицы Марии Александровны. Очень быстро, оценив целебные свойства южнобережного климата, сюда устремились представители разных сословий, ранее предпочитавшие курорты Италии, Швейцарских Альп, Германии. С конца XIX века Ялту и её окрестности начали сравнивать с Ривьерой, популярнейшим европейским курортом. Одна из ялтинских газет так и называлась – «Русская Ривьера» [4, с.13].

1 октября 1871 г. состоялось первое заседание Ялтинской городской думы [5, д. 62, л. 9]. По её ходатайству в 1874 году император Александр II подписал Указ о плане расширения города. Вместо прежних 6 десятин городская территория увеличилась на 500 десятин. В городскую черту были включены деревни Аутка и Дерекой.

Увеличение городской территории позволило властям выделять земельные участки под частное строительство и строительство гостиниц европейского уровня. Первая гостиница на 130 номеров была построена в 1875 году на набережной города и получила название «Россия». В 70-х – 80-х гг. XIX в. в Ялте было построено три современных гостиницы: «Эдинбург», «Франция», «Бристоль» [6, с. 222 – 223]. В 1901 году действовало уже 10 гостиниц, причем на наиболее посещаемой Набережной было построено 4 высококлассных отеля [7, с. 202 – 203].

Быстрыми темпами на территории города осуществлялась частная застройка. Представители дворянского сословия сдавали свои дачи отдыхающим. В путеводителях по Ялте конца XIX – начала XX вв. содержится многочисленная информация о том, что практически в каждом доме сдаются комнаты с мебелью и прислужгой, с указанием собственников домовладений и их адресов [8, с. 150]. Для удобства приезжающих на отдых в 1897 году была создана городская квартирная контора, которая содержалась местным благотворительным обществом благоустройства. Цель создания квартирной конторы была опубликована в одном из путеводителей конца XIX в.: «освобождение нанимателей и хозяев от дорогостоящих услуг комиссионеров. За посредничество контора получала от 0,5 до 2% от стоимости наемной платы». В путеводителях того времени содержалась подробная информация об услугах, предоставляемых в частном секторе для отдыхающих: «Почти на всех дачах можно иметь стол. Есть много кухмистерских, доставляющих на дом обед и завтрак (ужин редко) в любое место и любой час» [7, с. 203 – 204].

Значимым событием в развитии курортной инфраструктуры Ялты было устройство современного водоснабжения и канализационных сооружений. В 1847 г. владелец Массандры граф М.С. Воронцов передал в распоряжение города право безвозмездного использования одним из его трех массандровских источников. В 1889 г. городские власти проложили водопровод и современную канализационную систему, которая существовала только в двух городах России: Одессе и Варшаве. [9, с. 296 – 297]. Благодаря современной водоводной системе в городе заработали фонтаны. Из массандровского источника в город ежедневно поступало 144 тыс. ведер чистой воды [10, с. 20]. После приобретения Массандры и её перехода в собственность императорской семьи, 3 марта 1897 г. Александр III подписал Указ, содержащий следующее распоряжение императора: «Высочайшее соизволение на дарование городу Ялте, в виде особой монаршей милости, права бесплатного пользования тем количеством воды из источников Массандры, которое ранее было даровано Воронцовым» [11, с. 42].

К концу XIX в. границы Ялты на картах города условно делились на Старый город, Новый город и Заречье. В 1874 г. император утвердил новый расширенный земельный план города, а Ялтинская городская дума утвердила новые правила застройки. (18, с. 37 – 38). За 50 лет, со дня получения статуса города в 1837 г., Ялта сформировалась как общеимперский курортный город, условно разделенный на три части.

Старый город охватывал 10 улиц. На улице Бульварной (ныне Рузвельта) были реконструированы здания, в которых функционировали гостиницы «Бристоль» и «Центральная», на улице Почтовой (ныне Свердлова) построена новая гостиница «Гранд-Отель». Строительство мола позволило Ялте принимать круизные пароходы и грузовые суда. В старом городе работали два рынка, один из которых функцио-

нирует в настоящее время. Важное значение для города имел Собор Иоанна Златоуста, поскольку являлся не только культовым зданием, а его расположение в самой высокой точке Ялты являлось маяком для капитанов кораблей [12, с. 64]. В связи с недостатком городской земли и необходимостью организации торговли в Старом городе Ялтинская городская дума обратилась к императору Александру II о содействии в данном вопросе, поскольку земельный участок, на котором планировалось разместить базар, принадлежал графу Мордвинову. 1 июня 1878 г. Император подписал Указ об отчуждении из владений Мордвинова 2 десятин под базарную площадь и улицу в Старой части города [5, л. 201].

В 70 – 90-е гг. XIX в. в Ялте заново был построен Новый город, состоящий из 10 улиц: Набережная, Виноградная (Чехова), Аутская, Садовая, Нововиноградная (Боткинская), Екатерининская, Приютская, Прорезная, Морская и Пушкинский бульвар [6, с. 233 – 234]. Некоторые владельцы земельных участков, понимая важность прокладки улиц, отказывались от части своих участков в пользу города. Так, 17 июня 1875 г. на заседании Ялтинской городской думы в составе 16 гласных был награжден Митрофан Кузнецов, который добровольно передал участок земли в 22 сажени под Виноградную улицу в Новой части города [5, д. 178, л. 2 – 3; 18, с. 38].

Центральной частью Ялты являлась Набережная, на которой размещались современные гостиницы («Россия», «Мариино», «Франция», «С-Петербург», «Ялта»), доходные дома, рестораны, торговые заведения. В 1890 г. на Набережной был построен Горный клуб, проводивший экскурсии по южнобережью. В здании клуба размещался музей крымской фауны. Первым председателем Горного клуба был избран доктор В.Н. Дмитриев, основоположник лечения морскими купаниями и виноградом. Улицы Нового города проложены во II-й половине XIX в. на основании плана города, утвержденного городской думой в 1883 г., многие здания построены на улицах Екатерининской, Виноградной (ныне – Чехова), Морской, Боткинской, Аутской (ныне Кирова) и сохранились до настоящего времени. В Новом городе были построены театр, мужская и женская гимназии, бесплатная библиотека, читальня, парки, скверы.

Третья, Заречная, часть города располагалась за Ливадийским мостом вдоль левого берега речки Учан-Су, осваивалась в 80 – 90-е годы XIX в. Её территория охватывала земельный участок, на котором была построена гостиница «Ореанда», напротив которой устроены купальни (пляжи) Саглык-Су (глубокая вода). На улице Николаевской (ныне Володарского) был построен великолепный дворец – дача эмира Бухарского (ныне сан.Черноморского флота). Ялтинской городской думой на улице Николаевской выделялись земельные участки под застройку частных дач [11, с. 745].

*Выводы.* На основании изложенного фактического историко-првового материала можно сделать следующие выводы и обобщения:

1. Придание Ялте статуса города стимулировало приток капиталов зажиточных слоев населения империи в приобретение земельных участков для строительства дач, гостиниц, торговых заведений.

2. Приобретение императорской семьей недвижимости в Ливадии и Ореанде, неоднократные посещения Ялты способствовали быстрому развитию города как курорта.

3. Расширение границ города происходило при прямом содействии императоров Российской империи.

4. Присоединение в 1874 г. к Ялте значительных земельных территорий, на основании Указа императора Александра II, позволило Ялтинской городской Думе в 1874 и 1886 гг. разработать и утвердить планы застройки города, выделять земельные участки под строительство гостиниц, торговых заведений, частную застройку.

5. К концу XIX в. Ялта стала общеимперским курортом со всей инфраструктурой, сопутствующей курортным городам европейского уровня.

6. Развитие курорта, приток капитала резко увеличил бюджет Ялтинского городского самоуправления, средства которого направлялись на строительство школ, больниц, скверов, городских дорог и Набережной.

#### **Список литературы:**

1. Практический путеводитель по Крыму/ Москвич Г. – Одесса, 1896 – 300 с.
2. Россия. Полное географическое описание нашего отечества: Настольная дорожная книга / Под ред. В.П.Семенова – Тянь-Шанского. – С.Петербург: Изд. А.Ф.Девриена, 1910. – 550 с.
3. Подробное описание Южного берега Крыма / Кондораки В. – Николаев, 1867 – 320 с.
4. Южный берег Крыма: Путеводитель/ С.К. Славич-Приступа. – С.: Таврия, 1966. – 290 с.
5. Государственный Архив Автономной Республики Крым (ГАРК). – Ф.522. – Оп. 1. – Д. 241.
6. Путеводитель по Крыму (Сосногоровой и Караулова). / Под ред. Н. Головкинского, К.Вернера. – М., 1889. – 280 с.
7. Путеводитель по Крыму/ А. Безчинского. – М.,1901. – 320 с.
8. Иллюстрированный путеводитель по Крыму / Маркевич Г. – Одесса,1899. – 320 с.
9. Практический путеводитель по Крыму/ Москвич Г. – Одесса, 1896 –300 с.
10. Новый Крымский путеводитель. Массандра / Пальчикова А. – С.: Таврия, 2003. – 320 с.
11. Ялта: Путеводитель-справочник / Воронцов Е.А. – С.:Крым, 1966. – 760 с.
12. Иллюстрированный практический путеводитель по Крыму / Москвич Г. – Одесса, 1903. – 280 с.

**Федунов В. В. Регулювання в XIX земельних відносин в Ялті при організації загальноімперського курорту / Федунів В. В. // Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського. Серія: Юридичні науки. – 2013. – Т. 26 (65). № 2-1. – Ч. 1. – С. 164-169.**

Стаття присвячена вивченню питання становлення Ялти як загальноімперського курорту, у зв'язку з чим важливе значення мав підхід влади при виділенні земельних ділянок під будівництво доріг, об'єктів оздоровчого призначення та приватну забудову. Автор простежив процес розвитку інфраструктури з моменту присвоєння м. Ялта статусу міста до кінця XIX століття.

**Ключові слова:** загальноімперський курорт, Ялтинський повіт, курортна інфраструктура, скупка земельних ділянок, міська земля, приватні земельні ділянки.

#### **REGULATION XIX OF LAND RELATIONS IN YALTA AT THE ORGANIZATION OF IMPERIAL RESORT**

*Fedunov V. V.*

*Taurida National V.I. Vernadsky University, Simferopol, Ukraine*

The article deals with the participation of the state and private capital in the creation of pre-revolutionary Russia in Yalta resort, competing with the best resorts in Europe. Studying the experience of the organization of national resort on the territory of Ukraine may be used in the creation of the state power in Greater Yalta resort competitive European level.

The aim of our research is to study the integrated approach of the central and local authorities in the organization of imperial resort of Yalta .

Based on the above factual historical prvovogo material can make the following conclusions and generalizations:

1. Pridanie Yalta city status has stimulated capital inflows wealthier sectors of the population of the empire in the acquisition of land for the construction of villas, hotels, retail establishments.

2. Priobretenie imperial family estate in Livadia and Oreanda, repeated visits to Yalta, contributed to the rapid development of the city as a resort .

3. Rasshirenie city limits occurred in direct support of the emperors of the Russian Empire.

4. Prisoedinenie in 1874 to the Yalta significant land areas, by decree of Emperor Alexander II, has allowed the Yalta City Council in 1874 and 1886gg. develop and approve plans for the city, to allocate land for the construction of hotels, commercial establishments, private development.

5. Razvitie resort, the influx of capital, sharply increased the budget of Yalta city government, whose funds were directed to the construction of schools, hospitals, parks, roads and urban waterfront .

**Key words:** empire-wide resort Yalta county, resort infrastructure, purchase of land, urban land, private land.

#### Spisok literaturi:

1. Prakticheskiy putevoditel po Kryimu/ Moskvich G.-Odessa,1896 – 300 s.
2. Rossiya. Polnoe geograficheskoe opisanie nashego otechestva: Nastolnaya dorozhnaya kniga / Pod red. V.P.Semenova – Tyan-Shanskogo. – S.Peterburg: Izd. A.F.Devriena, 1910. – 550 s.
3. Podrobnoe opisanie Yuzhnogo berega Kryima/ Kondoraki V. – Nikolaev, 1867. – 320 s.
4. Yuzhnyiy bereg Kryima: Putevoditel/ S.K. Slavich-Pristupa. – S.: Tavriya, 1966. – 290 s.
5. Gosudarstvennyiy Arhiv Avtonomnoy Respubliki Kryim (GARK).F.522. – F.522. – Op. 1. – D. 241.
6. Putevoditel po Kryimu (Sosnogorovoy i Karaulova). / Pod red. N. Golovkinskogo, K.Vernera . – M.,1889. – 280 s.
7. Putevoditel po Kryimu/ A. Bezchinskogo. – M., 1901. – 320 s.
8. Illyustrirovannyiy putevoditel po Kryimu/ Markevich G. – Odessa,1899. – 320 s.
9. Prakticheskiy putevoditel po Kryimu/ Moskvich G. – Odessa,1896 – 300 s.
10. Novyyiy Kryimskiy putevoditel. Massandra/ Palchikova A. – S.: Tavriya, 2003. – 320 s.
11. Yalta: Putevoditel – spravochnik/ Vorontsov E.A.- S.:Kryim, 1966. – 760 s.
12. Illyustrirovannyiy prakticheskiy putevoditel po Kryimu/ Moskvich G. – Odessa,1903. – 280 s.