

Научная статья
УДК 94 (47).043
DOI 10.47438/2309-7078_2022_2_126

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ ВЛИЯНИЯ НА ИТОГИ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНОМ РАЙОНЕ РОССИИ ВО ВТОРОЙ ПОЛОВИНЕ XIX ВЕКА

Виктория Валентиновна Громова¹

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет¹
Белгород, Россия*

¹ *Соискатель кафедры российской истории и документоведения,
ORCID ID: 0000-0003-0218-4520, e-mail: Gromvv@mail.ru*

Аннотация. В статье рассматриваются процессы формирования земельного рынка в пореформенный период на примере Центрально-Черноземного района России. Особое внимание уделяется выявлению основных факторов, влиявших на становление и развитие земельного рынка. На основе анализа материалов по статистике движения землевладения в 45 губерниях Европейской России выявлены основные социальные группы продавцов на земельном рынке, объемы товарооборота, стоимость земли.

Ключевые слова: земельный рынок, дворяне, продавец, покупатель, сделка, покупка, продажа, десятина, товарооборот.

Для цитирования: Громова В.В. Основные факторы влияния на итоги развития земельного рынка в Центрально-Черноземном районе России во второй половине XIX века // Известия Воронежского государственного педагогического университета. 2022. № 2. С. 126–130. DOI: 10.47438/2309-7078_2022_2_126

Введение

Земля в качестве товара является одним из основных компонентов аграрного рынка, от степени развития которого в XIX в. зависело национальное благосостояние России. Полноценное формирование земельного рынка невозможно без полной мобилизации земельной собственности. В странах Западной Европы в этот период происходило интенсивное формирование рыночной экономики. Капитал и свободный товарооборот проникали во все сферы хозяйственной жизни, в том числе и в аграрный сектор. Происходило разрушение сословных ограничений на землевладение, появлялись возможности для неограниченного перехода земли из рук в руки. Земля становилась мобильной, превращалась в один из ходовых товаров рыночной экономики. Мобилизация земли представляла собой простое обращение земельных ресурсов на товарном рынке и их куплю-продажу как простого товара [5, с. 54]. Постепенно утверждалась свобода обращения земли на рынке, происходило дробление и соединение недвижимой собственности, создавались правовые и экономические условия, превращающие недвижимость в обыкновенный товар [10].

В России процесс вовлечения земельной собственности в товарооборот стал развиваться приблизительно на столетия позже, чем в западноевропейских странах. К тому моменту, как в России земельная мобилизация получила свое развитие, на Западе начался уже обратный процесс –

ограничение полной свободы мобилизации [10]. Эпоха свободных переходов земли из «рук в руки» в России началась с реформы 19 февраля 1861 г., когда снимались сословные ограничения на землевладение, стали возможны свободные переходы земельной собственности, в том числе и посредством купли-продажи. Появились предпосылки для развития земельного рынка. До отмены крепостного права купля-продажа земли и иное перераспределение частного земельного фонда происходили в основном внутри дворянского сословия как главного частного землевладельца, теперь же открылись возможности для свободного перехода земли от дворян в собственность других сословий. В данной статье исследуются региональные особенности формирования земельного рынка в пореформенный период на материалах Центрально-Черноземного района (ЦЧР).

Результаты

К началу проведения аграрной реформы 1861 г. большинство частновладельческих земель принадлежало дворянскому сословию. В 1859 г. площадь дворянских землевладений, за исключением крестьянских наделов, равнялась 79,1 млн десятин [10], что составляло примерно 1/3 площади Европейской России. Согласно аграрному законодательству 1861 г. помещики, сохраняя право собственности на все принадлежащие им земли, предоставляли крестьянам за установленные повинности в постоянное пользование их «усадебную оседлость и, сверх того, для обеспечения их быта и для выполнения их обязанностей перед правительством и помещиком, определенное количество полевой земли

© Громова В.В., 2022

и других угодий». Им предоставлялось право выкупать в собственность их усадебную оседлость посредством взноса определенной выкупной суммы и с соблюдением правил, изложенных в местных положениях. С согласия помещиков крестьяне могли сверх усадебной оседлости приобретать в собственность полевые земли и другие угодья, отведенные крестьянам в постоянное пользование. С приобретением крестьянами в собственность их надела прекращались все обязательные поземельные отношения между помещиками и такими крестьянами. Крестьяне, вышедшие из крепостной зависимости, но состоящие в обязательных поземельных отношениях к помещикам, именовались «временнообязанными». Крестьяне, вышедшие из крепостной зависимости и приобретшие поземельные угодья в собственность, назывались «крестьянами-собственниками». Чтобы облегчить крестьянам приобретение в собственность отведенных им в постоянное пользование земель, в случае добровольно на то соглашения между помещиком и крестьянами или в случае требования самого помещика, правительство оказывало им пособие в размере, определенном в особом «Положении о выкупе». Крестьянин, желавший получить увольнение из общества, отказавшись навсегда от участия в мирском наделе, с соблюдением правил, установленных в местных положениях, обязан был сдать имевшийся в его пользовании участок земли [7, с. 13–15].

Временнообязанные отношения бывших помещичьих крестьян оставались до их выхода на выкуп. К 1882 г. было выкуплено 178 066 десятин земли или 47 735 душевых наделов [12]. С 1883 г. выкуп стал обязательным, а крестьяне причислялись в разряд крестьян-собственников [8]. При этом с переходом крестьян на выкуп они не могли свободно распоряжаться выкупаемой землей до полного погашения перед государством долгов по ссуде [9]. С 1893 г. законодательством было установлено, что для отчуждения общинной надельной земли целыми сельскими обществами необходим приговор 2/3 всех голосов, утвержденный губернским присутствием, а если земля стоила более 500 руб., требовалось разрешение министров внутренних дел и финансов [3].

Реформа в отношении удельных крестьян по своему характеру была идентичной с «Положениями 19 февраля». Закон о поземельном устройстве государст-

венных крестьян, по существу, не изменял положения этой категории сельского населения. Приобрести землю в собственность, хотя для этого и не требовалось согласия второй стороны, как это оговаривалось в «Положениях 19 февраля», было в действительности почти невозможно. Единоразово внести капитализированную оброчную подать могли далеко не все, даже представители зажиточной части казенной деревни [2].

Как видим, право полной собственности долгое время не могло распространяться на крестьянские надельные земли, что практически исключало данную категорию земель из свободного товарооборота на земельном рынке. В этих условиях купля-продажа земли имела в основном внутрисословный характер и весьма незначительный размах. Основной категорией земель, находившихся в свободном товарообороте на земельном рынке России, были частновладельческие земли, т.е. земли, которыми владели на правах частной собственности отдельные представители различных сословий, а также частновладельческие компании, общества и товарищества [4].

В 1863–1892 гг. в ЦЧР дворяне совершили 56 954 сделки по продаже земли и 25 455 сделок по ее покупке. Объемы продаваемых и покупаемых дворянами земель были значительно выше, чем у других сословий. Например, купцы были на втором месте после дворян по объему приобретенной земли, при этом купили в 2 раза меньше (таблица 1). Дворяне продали 9 163 тыс. десятин, в то же время приобрели в собственность 5 900 тыс. десятин (64 % от проданной земли). В результате совершенных сделок дворянское землевладение сократилось на 3 263 тыс. десятин, что составило 36 % от земли, выставленной дворянами на продажу. Указанное количество земли перешло в собственность других сословий. От продажи земли дворяне выручили 424 945 тыс. руб., а 262 260 тыс. руб. потратили на ее покупку. Чистый доход, полученный дворянами от операций на земельном рынке, составил 162 685 тыс. руб. Получается, что дворяне в среднем продавали землю по 46 рублей за десятину, покупали по 44 рубля, а стоимость земли, проданной другим сословиям, составляла 50 руб. Таким образом, дворяне продавали землю другим сословиям на 11 % дороже, чем покупали сами (табл. 1).

Таблица 1 – Купля-продажа земли в ЦЧР по сословиям с 1863 по 1892 год [6]

Сословия	Продажа			Покупка		
	сделки	десятины (тыс.)	стоимость (тыс. руб.)	сделки	десятины (тыс.)	стоимость (тыс. руб.)
В абсолютных значениях						
Дворяне	56 954	9 163	424 945	25 455	5 900	262 260
Купцы	4 983	745	38 029	10 298	2 105	101 947
Крестьяне	45 458	472	23 068	57 718	898	47 252
Мещане	7 942	275	15 596	9 875	382	20 175
Итого	115 337	10 655	501 638	103 346	9 285	431 634
Крестьянские товарищества	4722	86	4619	14331	463	26489
Крестьянские общества	623	61	4244	1443	258	14850
Прочие	11 395	987	48 294	12 957	1 783	85 822
Всего	132 077	11 789	558 795	132 077	11 789	558 795
В относительных значениях						
Дворяне	43	78	76	19	50	47
Купцы	4	6	7	8	18	18
Крестьяне	34	4	4	44	8	8

Сословия	Продажа			Покупка		
	сделки	десятины (тыс.)	стоимость (тыс. руб.)	сделки	десятины (тыс.)	стоимость (тыс. руб.)
Мещане	6	2	3	7	3	4
Итого	87	90	90	78	79	77
Крестьянские товарищества	4	1	1	11	4	5
Крестьянские общества	менее 1	1	1	1	2	3
Прочие	9	9	9	11	17	18
Всего	100	100	100	100	100	100

В относительных показателях выходит, что с 1863 г. по 1892 г. в ЦЧР дворяне совершили 43 % сделок по продаже земли и 19 % сделок по ее покупке от общего количества сделок в районе. На это сословие приходилось 78 % проданной и 50 % купленной земли района. В результате продажи земли к ним перешло 76 % капиталов земельного рынка, из которых 62 % вновь было направлено на покупку земли. По всем приведенным показателям дворяне были на первом месте по степени вовлеченности в торговые земельные отношения и только по количеству сделок-покупок они были на втором месте после крестьян, на долю которых приходилось 44 % сделок-покупок. В результате операций на земельном рынке дворяне были единственным сословием, сократившим свое землевладение и получившим доход от совершенных сделок.

В изучаемый период крестьяне района совершили 45 458 сделок по продаже земли и 57 718 сделок по ее покупке, что составляло соответственно 34 % и 44 % от общего количества сделок, совершенных на земельном рынке района. Крестьяне были на первом месте по количеству сделок-покупок, на втором (после дворян) по количеству сделок-продаж. Данный факт свидетельствует о вовлеченности крестьянского сословия в земельные рыночные отношения. При этом объемы рыночного оборота крестьянских земель были незначительны. Крестьяне купили 898 тыс. десятин, продали 472 тыс. десятин, это составляло соответственно 4 % и 8 % от общего количества проданной и купленной земли. Из 898 тыс. десятин купленной земли 472 тыс. десятин или 53 % крестьяне снова продали. Количество крестьянского капитала, участвовавшего в обороте на земельном рынке, было незначительно относительно дворянского и купеческого сословий. На покупку земли крестьяне потратили 47 252 тыс. руб., из них 23 068 тыс. или 49 % они вернули через продажу земли. Относительно общего оборота капитала на земельном рынке это были незначительные суммы – всего 8 % по покупкам и 4 % по продажам. Десятина купленной крестьянами земли стоила 53 рубля, проданной – 49 рублей. Несмотря на незначительные объемы купленной земли, крестьяне были активными участниками на земельном рынке. В результате участия в торговых отношениях их землевладение увеличилось на 427 тыс. десятин, на покупку которых было потрачено 24 184 тыс. руб. Доля крестьянских обществ и товариществ на земельном рынке района была незначительной, особенно в части продажи земли (табл. 1).

За период 1863–1892 гг. купцами было приобретено 18 % земли, находившейся в обороте на земельном рынке. Несмотря на то, что это было почти в 3 раза меньше, чем купили дворяне, купцы по объему приобретенных земель были вторыми покупателями на земельном рынке. По количеству сде-

лок-покупок купцы были на третьем месте после крестьян и дворян. Купцы заключили 10 298 сделок по покупке земли или 8 % от общего количества сделок на земельном рынке. В результате заключенных сделок купцами было приобретено 2 105 тыс. дес., что составляло 18 % от общего объема купленной земли. Купцы по количеству совершенных сделок не были активными продавцами на земельном рынке. За весь период они совершили 4 983 сделки по продаже земли или 4 % от общего количества сделок. В результате совершенных сделок купцами было продано 745 тыс. десятин или 6 % от общего количества земли, проданной на рынке. Площадь проданной купцами земли составила 35 % по отношению к купленной земле. На покупку земли купцами было потрачено 101 947 тыс. руб., из них 38 029 тыс. руб. было компенсировано за счет ее продажи. В результате участия купеческого сословия в торговых отношениях на земельном рынке за купцами осталось 1360 тыс. десятин, на покупку которых было затрачено 63 918 тыс. руб. Десятина земли, оставшейся за купцами в результате торговых операций, обошлась в 47 руб. В относительных величинах получилось, что купцами было вложено в земельный рынок 18 % от всех капиталов земельного рынка, в результате чего к ним перешло 18 % земель, обращающихся на земельном рынке (см. табл. 1).

Несмотря на существенный разрыв в количестве совершенных сделок и рыночном земельном товарообороте, купеческое и крестьянское сословия были на втором и третьем местах после дворян по уровню вовлеченности в земельные рыночные отношения.

Мещане меньше, чем другие рассмотренные сословия, принимали участие в торговых отношениях на земельном рынке. За 30 лет мещане совершили 9 875 сделок по покупке земли и 7 942 сделки по ее продаже. В результате совершенных сделок они купили 382 тыс. десятин, продали 275 тыс. десятин. На покупку земли мещане затратили 20 175 тыс. руб., а выручили от продажи 15 596 тыс. руб. Средняя цена купленной ими земли составила 53 руб. за десятину, проданной – 57 руб., то есть мещане покупали землю дешевле, а продавали дороже. В результате совершенных сделок землевладение мещан увеличилось на 107 тыс. десятин, расходы на приобретение земли оставили 4 580 тыс. руб., средняя стоимость десятины земли, оставшейся за мещанами, составила 43 руб. за дес. Объемы купленных и проданных мещанами земель составляли соответственно 3 % и 2 % товарооборота земельного рынка. Капиталы, вложенные мещанами в земельный рынок, были незначительны – 4 % от общего оборота было потрачено на покупку земли и 3 % получено от ее продажи. При этом на долю мещан приходилось 7 % сделок по покупке земли и 6 % по ее продаже. По количеству сделок-

продаж мещане опережали купцов, на долю которых приходилось 4 % от всех сделок-покупок (табл. 1).

Прочие сословия, участвовавшие в торговых отношениях на земельном рынке, купили 17 %, а продали 9 % земли, находящейся в товарообороте. Покупка земли прочими сословиями выглядела значительно, чем продажа (таблица 1). В категорию прочих были включены около 13 иных сословий и юридических лиц, доля которых на земельном рынке была менее 1 %. Из них выделялись только почетные граждане, которые купили 5 % земли, на что потратили 5 % капитала. При этом они совершили всего 0,8 % сделок на земельном рынке [7].

Выводы

Дворяне во второй половине XIX в. были основными продавцами на рынке земли. Объемы проданной и купленной ими земли были значительно больше, чем у других сословий. Основные объемы земельной собственности перераспределялись внутри дворянского сословия. Крестьяне совершили большинство сделок по покупке земли и были на втором месте после дворян по количеству сделок-продаж. По числу сделок купли-продажи земли купцы и мещане намного уступали дворянам и крестьянам и занимали третье и четвертое места. При этом объемы проданных и купленных земель у крестьян и мещан были относительно небольшими.

Купцы купили и продали значительно меньше земли, чем дворяне, но, несмотря на это, по указанному показателю были на втором месте.

Важнейшей стороной в развитии любого товарного рынка является цена. Дворяне покупали и продавали землю по более дешевым ценам, чем другие сословия. Стоимость земли, проданной дворянами другим сословиям, была выше той, по которой они продавали и покупали внутри дворянского сословия. В результате операций на земельном рынке дворяне были единственным сословием, получившим доход от совершенных сделок и сократившим свое землевладение. Крестьяне продавали и покупали землю по более дорогим ценам, чем дворяне. В Центрально-Черноземном районе стоимость земли, которая осталась у крестьян в результате сделок купли-продажи, была выше той, которую они продали. Купцы продавали землю по более высоким ценам, чем покупали. Стоимость земли, оставшейся в распоряжении купцов после совершенных сделок, была меньше, чем стоимость купленной земли в целом. Мещане покупали землю дешевле, а продавали дороже. Можно предположить, что мещане продавали земли лучшего качества, чем те, что оставляли себе.

Конфликт интересов

Автор декларирует отсутствие явных и потенциальных конфликтов интересов, связанных с публикацией настоящей статьи.

Библиографический список

1. Де-Ливрон В.Ф. Статистическое обозрение Российской империи. СПб., 1874. 370 с.
2. Зайончковский П.А. Отмена крепостного права в России. М., 1968. 368 с.
3. Кассо Л.А. Русское поземельное право. М., 1906. 260 с.
4. Ковальченко И.Д., Милов Л.В. Всероссийский аграрный рынок: XVIII – начало XX в.: опыт количественного анализа. М., 1974. 413 с.
5. Лященко П.И. Очерки аграрной эволюции России. Т. 1. СПб., 1908.
6. Материалы по статистике движения землевладения в России. Вып. IV: Свод данных о купле-продаже земель в 45 губерниях Европейской России за тридцатилетие с 1863 по 1892 гг. СПб., 1901. 135 с.
7. Положения 19 февраля 1861 года о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости. М., 1916.
8. ПСЗ III. Т. 1. № 577. Ст. 2.
9. ПСЗ II. Т. 36. Оtd. 1. № 36659.
10. Святловский В.В. Мобилизация земельной собственности в России (1861–1908 г.). СПб., 1911. 150 с.
11. Цифровые данные о поземельной собственности в Европейской России. СПб., 1897. 47 с.
12. Ходский Л.В. Земля и земледелец. Экономическое статистическое исследование. Т. 2. М., 1891. 314 с.

References

1. De-Livron, V.F. (1874) *Statisticheskoe obozrenie Rossiiskoi imperii* [Statistical review of Russian Empire]. Saint-Petersburg. 370 p. (In Russian)
2. Zaionchkovskii, P.A. (1968) *Otmena krepostnogo prava v Rossii* [The abolition of serfdom in European Russia]. Moscow. 368 p. (In Russian)
3. Kasso, L.A. (1906) *Russkoe pozemel'noe pravo* [The Russian law of the land]. Moscow. 260 p. (In Russian)
4. Koval'chenko, I.D., Milov, L.V. (1974) *Vserossiiskii agrarnyi rynek, XVIII – nachalo XX v. Opyt kolichestvennogo analiza* [All-Russian agrarian market, 18 – early 20th century. Quantitative analysis attempt]. Moscow, Nauka publ. 413 p. (In Russian)
5. Lyashchenko, P.I. (1908) *Ocherki agrarnoi evolyutsii Rossii* [Essays on agrarian evolution]. Saint-Petersburg. 656 p. (In Russian)
6. *Materialy po statistike dvizheniya zemlevladieniya v Rossii. Vyp. IV: Svoddannyh o kuple-prodazhezemel' v 45 guberniyah Evropeiskoi Rossii za tridcatiletie s 1863 po 1892 gg.* (1901) [Statistics on Russian agricultural progress, ed. 4. Set of data related to the land mobility in 45 provinces of European Russia during the period from 1863 to 1892]. Saint-Petersburg. 135 p. (In Russian)
7. *Polozheniya 19 fevralya 1861 goda o krest'yankh, vyshedshikh iz krepostnoi zavisimosti* (1916) [Regulations of February 19, 1861 about the peasants from serfdom]. Moscow.
8. PSZ III. T. 1. № 577. St. 2.
9. PSZ II. T. 36. Otd. 1. № 36659.
10. Svyatlovskii, V.V. (1911) *Mobilizatsiya zemel'noi sobstvennosti v Rossii (1861–1908 gg.)* [Land mobility in Russia (1861–1908)]. Saint-Petersburg. 116 p. (In Russian)

11. *Cifrovye dannye o pozemel'noi sobstvennosti v Evropeiskoi Rossii* (1897) [Figures for the landownership in European Russia]. Saint-Petersburg. 150 p.

12. Khodskii L.V. (1891) *Zemlya I zemledelets. Ekonomicheskoe statisticheskoe issledovanie. T. 2.* [The land and farmer. Economic statistical research. Vol. 2]. Moscow. 314 p. (In Russian)

Поступила в редакцию 05.05.2022

Подписана в печать 27.06.2022

Original article

UDC 94(47).043

DOI 10.47438/2309-7078_2022_2_126

**THE MAIN FACTORS OF INFLUENCE ON THE RESULTS OF LAND MARKET DEVELOPMENT
IN THE CENTRAL CHERNOZEM REGION OF RUSSIA
IN THE SECOND PART OF THE 19TH CENTURY**

Viktoriya V. Gromova¹

*Belgorod State National Research University¹
Belgorod, Russia*

¹*Applicant of the Department of Russian History and Documentation,
ORCID ID: 0000-0003-0218-4520, e-mail: Gromvv@mail.ru*

Abstract. The article considers the land market development process on the example of the Central Chernozem region in the period of reforms. The particular attention is given to the main factors of influence on establishing and development of the land market. Based on the analysis of materials on the statistics of the movement of land ownership in 45 provinces of European Russia, the main social groups of sellers in the land market, the volume of turnover, the value of land were identified.

Key words: land market, seller, customer, transaction, purchase, sale, tithe, trade.

Cite as: Gromova, V.V. (2022) The main factors of influence on the results of land market development in the Central Chernozem region of Russia in the second part of the 19th century. *Izvestia Voronezh State Pedagogical University.* (2), 126–130. (In Russ., abstract in Eng.). DOI: 10.47438/2309-7078_2022_2_126

Received 05.05.2022

Accepted 27.06.2022