



Дата публикации: 28 сентября 2021

DOI: [10.52270/27132447_2021_7_30](https://doi.org/10.52270/27132447_2021_7_30)

РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В ЦЕНТРАЛЬНО-ПРОМЫШЛЕННОМ РАЙОНЕ РОССИИ В 60-90-Е ГОДЫ XIX ВЕКА

Громова Виктория Валентиновна¹

¹Аспирант, Белгородский государственный национальный исследовательский университет, ул. Победы, 85, Белгород, Россия, E-mail: gromvv@mail.ru

Аннотация

В статье рассматриваются процессы развития земельного рынка в пореформенный период на примере Центрально-промышленного района России. Особое внимание уделяется выявлению общих закономерностей, определению сословного состава участников и степени их вовлеченности в торговые отношения на земельном рынке. За тридцатилетний период с 1863 по 1892 год проведен анализ сделок по купле-продаже земли, совершенных представителями дворянского, купеческого, крестьянского и мещанского сословий. Определены объемы товарооборота их землевладений. Исследовано изменение размеров участков, проданных и купленных этими сословиями.

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

I. ВВЕДЕНИЕ

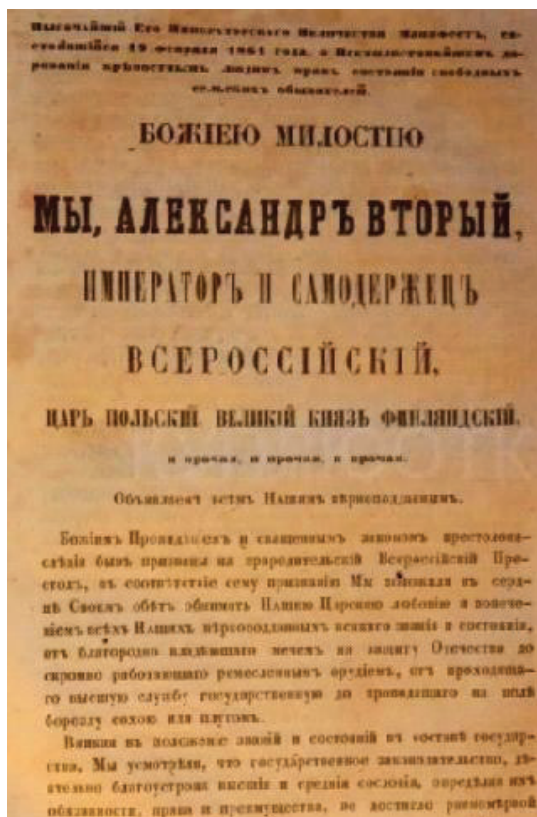
Право пользования, владения и распоряжения землей является одним из ключевых моментов экономического, социального и культурного развития государства. Проблемы землевладения существовали с глубокой древности и не потеряли своей актуальности в настоящее время. Земля в качестве товара является одним из основных компонентов аграрного рынка, от степени развития которого в XIX веке зависело национальное благосостояние России.

До 1861 года перераспределение земельной собственности происходило в основном внутри дворянского сословия, как главного частного землевладельца. Несмотря на то, что с 1801 года лицам других сословий было разрешено владеть незаселенными землями, земельные переходы были незначительны. Это связано с тем, что земля обрабатывалась главным образом крестьянами, которые принадлежали помещикам или государству. Стремившихся к владению землей было много среди всех сословий, но они не могли приобретать земли либо по неимению прав, либо по невозможности обрабатывать ее наемными людьми, которых не было, так как крестьяне были прикреплены к земле и работать на стороне не могли (Хрулев С.С. Наш ипотечный кредит. ,Спб., 1898. с. 143.). Условия для зарождения и развития земельного рынка возникли с началом проведения реформы по отмене крепостного права, поскольку постепенно стали сниматься сословные ограничения для свободного перехода земли от дворян в собственность других сословий.



В то же время довольно большая часть дворянских землевладений была ограничена в отчуждении и не могла стать объектом купли-продажи. С одной стороны, это было вызвано рядом законодательных ограничений, таких как «Положение о заповедных наследственных владениях». С другой стороны - значительная часть крупных землевладений принадлежала ограниченному числу землевладельцев преимущественно дворянского сословия, которые были мало заинтересованы в сделках с землей.

Согласно положению от 1861 года крестьянам и дворовым людям, вышедшим из крепостной зависимости, предоставлялись права и состояния свободных сельских обывателей, как личные, так и по имуществу. Помещики, сохраняя право собственности на все принадлежащие им земли, предоставляли крестьянам за установленные повинности в постоянное пользование усадебную их оседлость и, сверх того, для обеспечения их быта и для выполнения их обязанностей перед правительством и помещиком, определенное количество полевой земли и других угодий. Им предоставлялось право выкупать в собственность усадебную землю посредством взноса определенной выкупной суммы и с соблюдением правил, изложенных в местных положениях. С согласия помещиков крестьяне могли сверх усадебной земли приобретать в собственность, на основании общих законов, 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 крестьянами. Крестьяне, вышедшие из крепостной зависимости, но состоящие в обязательных поземельных отношениях к помещикам, именовались "временно-обязанными крестьянами". Крестьяне, вышедшие из крепостной зависимости и приобретающие в собственность поземельная угодья на основаниях, в Положениях изложенных, именовались "крестьянами-собственниками". Чтобы облегчить крестьянам приобретение в собственность отведенных им в постоянное пользование земель, в случае добровольного на то соглашения между помещиком и крестьянами или в случае требования самого помещика, правительство оказывало пособие в размере, определенном в особом Положении о выкупе крестьянами усадебной оседлости и о содействии правительства к приобретению ими в собственность полевых угодий.



Крестьянин, желающий получить увольнение из общества, отказавшись навсегда от участия в мирском наделе, с соблюдением правил, установленных в местных положениях, обязан был сдать состоявший в его пользовании участок земли (Положения 19 февраля 1861 года о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости». М., 1916. с.13-15.).

К 1882 году было выкуплено 178 066 дес. земли или 47 735 душевых наделов, что составляло 0,91% от общего числа ревизских душ в 38 губерниях (Ходский Л.В. Земля и земледелец. Экономическое статистическое исследование. Том 2. 1891. С.72.). С 1883 года выкуп стал обязательным, а крестьяне причислялись в разряд крестьян-собственников. Но с переходом крестьян на выкуп, они не могли свободно распоряжаться выкупаемой землей до полного погашения долгов по ссуде. С 1893 года законодательством было установлено, что для отчуждения общинной надельной земли целыми сельскими обществами необходим кворум 2/3 всех голосов, утвержденный губернским присутствием, а когда земля стоит более 500 руб. требуется разрешение Министерства внутренних дел и финансов (ПСЗ, III. Т.1. № 577 ст.2.). Реформа в отношении удельных крестьян по своему характеру была идентичной с «Положениями 19 февраля». Закон о поземельном устройстве государственных 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. Единновременно внести капитализированную оброчную подать могли далеко не все, даже представители зажиточной части казенной деревни (Зайончковский П.А. Отмена крепостного права в России. М., 1968 г. с.264.).

Право полной собственности долгое время не могло распространяться на крестьянские надельные земли, что практически исключало данную категорию земель из свободного товарооборота на земельном рынке. Сельские общества, т.е. общины обладали юридическим правом приобретать землю в собственность (Свод законов Российской империи. Особое положение к т. IX: Положение о сельском состоянии. Спб., 1902. Ст.9.). Вместе с тем, их земельные приобретения были незначительны.

Таким образом, товарооборот крестьянской надельной земли был резко ограничен с одной стороны системой выкупа, а с другой – общинным землевладением. Для большинства крестьян цена выкупа или приобретения земель была неподъемной и значительно превышала цены сделок купли-продажи земли между дворянами.

Согласно докладу Валуевской комиссии 1872 года стремление крестьян купить землю, сдерживалось страхом перед общественным мнением, несклонным еще поддерживать такие желания. Покупая участки на стороне, они остаются на своих местах, объясняя это тем, что на миру жить лучше, а там, пожалуй, ограбят (Доклад высочайше учрежденной Комиссии для исследования нынешнего положения сельского хозяйства и сельской производительности в России. СПб., 1873. СПб., 1873. Приложения. VI. Ч. 1. С. 73-242, Ч. 2. с. 47.).

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 (Ковальченко И.Д., Милов Л. В. Всероссийский аграрный рынок: XVIII-начало XX в.: опыт количеств. анализа. М., 1974 с. 253.) Большинство частновладельческих земель принадлежало дворянскому сословию.

Вышеприведенные факторы сдерживали мобилизацию земельной собственности и соответственно развитие земельного рынка.



II. МЕТОДОЛОГИЯ

Методологическую основу исследования составляют классические методы написания исторического исследования – принципы историзма, научной объективности и системности. Данные методы позволяют изучать явления и процессы в их развитии. Статистический метод является основополагающим в настоящем исследовании. С помощью данного метода выявлены общие закономерности развития земельного рынка, определен сословный состав основных продавцов и покупателей, изучены процессы интеграции дворянского, купеческого, крестьянского и мещанского сословий в торговле землей. Историко-типологический метод позволил исследовать процессы, происходившие на земельном рынке, в контексте развития единого аграрного рынка России. Сравнительно-исторический метод позволил выявить особенности развития торговых отношений каждого из указанных сословий.

III. ОБСУЖДЕНИЕ И РЕЗУЛЬТАТЫ

В 45 губерниях Европейской России было совершено 565 788 сделок по купле-продаже земли. С учетом того, что сделка купли-продажи является двусторонней, то можно сказать, что было совершено 565 788 сделок по продаже земли и соответственно столько же сделок по ее покупке. Далее один акт по купле-продаже земли будет приниматься за одну сделку по купле-продаже земли (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. Под ред. А. Е. Рейнбота. СПб., Тип. Киршбаума, 1901. с.3-9.)

Большинство сделок было совершено представителями четырех сословий: дворянами, крестьянами, мещанами и купцами. Всего этими сословиями было совершено 448 101 сделка по продаже земли и 377 824 сделки по покупке. Из этого количества сделок дворяне совершили 255 853 сделки по продаже земли и 96 249 сделок по ее покупке, крестьяне - 123 770 и 183 554, купцы – 23 136 и 41 575, мещане 45 342 и 56 446 соответствующих сделок. В относительном выражении от общего количества сделок по купле-продаже земли (565 788 сделок) этими четырьмя сословиями было совершено 79,2 % сделок-продаж и 67% сделок-покупок. Дворяне совершили 45 % сделок по продаже земли и 17% сделок по покупке, крестьяне (лично, без учета крестьянских обществ и товариществ) – 22% и 32%, купцы – 4% и 7%, мещане, вместе с городскими и цеховыми рабочими (далее - мещане) – 8% и 10% соответственно. У этих сословий суммарное количество сделок по продаже земли было на 70 277 сделок больше, чем по ее покупке. Это количество сделок-продаж было совершено с представителями других сословий.

Крестьянскими товариществами было совершено 14 360 сделок – продаж и 60 892 сделок – покупок, что составило 2,5 % и 11% соответственно. Крестьянскими обществами было совершено 3 492 сделки по продаже и 7 560 по покупке земли – 0,6% и 1,3 % соответственно, т.е. доля крестьянских обществ в сделках на земельном рынке была крайне мала. Всего крестьянскими обществами и товариществами было совершено 17 853 сделки – продажи и 68 452 сделки – покупки или 3% и 12% соответственно. На долю остальных сословий, а также разносословных союзов и товариществ, пришлось 99 834 сделки по продаже земли и 119 512 сделок по ее покупке или 17,7 % и 21% соответственно (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. Под ред. А. Е. Рейнбота. СПб., Тип. Киршбаума, 1901. с.3-9.).



На примере Центрально-промышленного района (ЦПР) проведем сравнительный анализ развития торговых отношений на земельном рынке основных участников – дворян, крестьян, купцов и мещан.

Этот район был одним из самых плотно населенных в Европейской России, поэтому проблемы перераспределения земельной собственности были выражены в нем достаточно ярко.

В ЦПР входили 8 губерний - Московская, Владимирская, Калужская, Тверская, Костромская, Ярославская, Нижегородская, Смоленская.

Таблица 1

Количество сделок по покупке и продаже земли по сословиям с 1863 по 1892 год

Годы	Дворяне		Крестьяне (единолично)		Купцы		Мещане		Всего актов по купле- продаже земли
	Продажа	Покупка	Продажа	Покупка	Продажа	Покупка	Продажа	Покупка	
в абсолютном выражении									
1863-1877	27 521	8 580	5 767	12 807	1 761	4 998	2 514	3 956	41 863
1878-1892	28 273	8 789	21 324	27 323	4 594	6 230	6 572	7 023	72 105
Итого за 30 лет	55 794	17 369	27 091	40 130	6 355	11 228	9 086	10 979	113 968
в относительном выражении %									
1863-1877	66	20	14	31	4	12	6	9	100
1878-1892	39	12	30	38	6	9	9	10	100
Итого за 30 лет	49	15	24	35	6	10	8	10	100

За тридцать лет с 1863 по 1892 год в районе было совершено 113 968 сделок по купле-продаже земли, что составляло 20% относительно 45 губерний Европейской России. Таблица 1 (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 г. Под ред. А. Е. Рейнбота. СПб., Тип. Киришбаума, 1901.С. 14-25.). В этом районе на долю четырех вышеуказанных сословий пришлось 98 326 сделок-продаж и 79 706 сделок-покупок, что составляло 86% и 70% соответственно, от общего количества сделок по купле-продаже района. Из них: на дворян пришлось 49% сделок-продаж и 15% сделок-покупок, крестьян (лично) – 24% и 35%, купцов 6% и 10%, мещан – 8% и 10% соответственно. На долю крестьянских товариществ пришлось 3% сделок-продаж и 17% сделок-покупок, крестьянских обществ – 1% и 3% соответственно. Таким образом, крестьянами, с учетом обществ и товариществ, было совершено 28% сделок-продаж и 55% сделок-покупок района. Остальными сословиями было совершено 9 % сделок - покупок и 10% сделок - продаж. Таблица 1.



Из приведенных данных видно, что большинство сделок по купле-продаже земли было совершено дворянами и крестьянами. Дворяне были основными продавцами земли, крестьяне - покупателями.

За тридцать лет с 1863 по 1892 год дворяне района совершили 55 794 сделки по продаже земли и 17 369 сделок по ее покупке, крестьяне (лично) – 27 091 и 40 130 соответствующих сделок.

В 1863 году дворяне совершили 1 604 сделки по продаже земли и 483 сделки по ее покупке, крестьяне - 197 и 616 сделок соответственно. Рисунок 1 (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 г. Под ред. А. Е. Рейнбота. СПб., Тип. Киришбаума, 1901.С. 14-25.)

С 1863 по 1866 год купля-продажа дворянских и крестьянских землевладений увеличивалась. В 1867 году у двух рассматриваемых сословий количество сделок по купле-продаже земли резко сократилось до минимальных значений. Дворяне совершили 1 201 сделку по продаже земли и 469 сделок по ее покупке, крестьяне – 155 и 384 сделки соответственно.

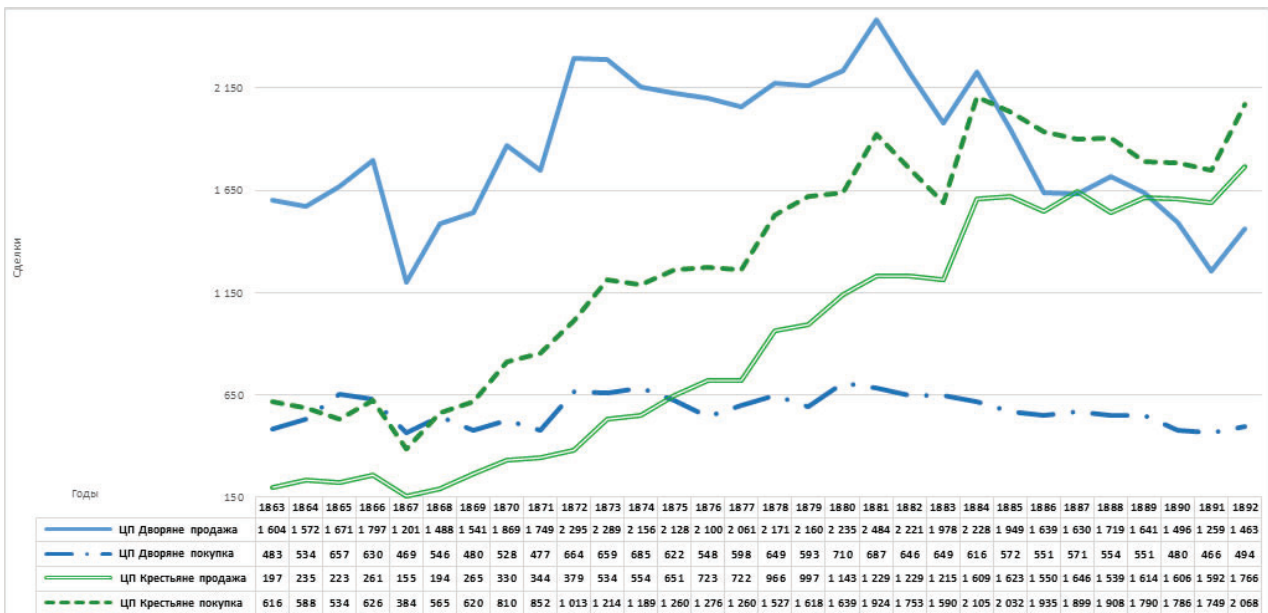


Рисунок 1. Количество сделок по покупке и продаже земли, совершенных дворянам и крестьянами ЦП за период с 1863 по 1892 год.

С 1868 по 1884 год количество крестьянских сделок по купле-продаже росло с незначительными колебаниями в отдельные годы. В 1884 году крестьяне совершили 1 609 сделок по продаже земли и 2 105 сделок по ее покупке. В сравнении с 1867 годом количество крестьянских сделок по продаже земли выросло в 10 раз, а по покупке в 5 раз. С 1885 по 1891 год количество крестьянских сделок-покупок сокращалось, а количество сделок-продаж оставалось на стабильно высоком уровне. В 1891 году крестьяне совершили 1 749 сделок по покупке земли – на 17% меньше, чем в 1884 году. С 1884 по 1891 год крестьяне совершали от 1 539 до 1 646 сделок по продаже земли. В 1892 году крестьяне совершили 1 766 сделок по продаже земли и 2 068 сделок по ее покупке. В этом году купля-продажа крестьянских землевладений снова возросла - продажа увеличилась на 11%, покупка на 18%. Максимальное количество сделок по покупке земли крестьяне совершили в 1884 году – 2 105 сделок, а максимум продаж крестьянских землевладений пришелся на 1892 год – 1 766 сделок.

Продажа дворянских землевладений увеличивалась с 1868 по 1872 год. В 1872 году дворяне совершили 2 295 сделок по продаже земли – в 1,9 раза больше, чем в 1867 году. С 1868 по 1871 год дворяне совершали от 477 до 546 сделок по покупке земли.



В 1872 году количество дворянских сделок по покупке земли резко выросло на 39% - до 664 сделок. С 1872 по 1880 год количество дворянских сделок по купле-продаже земли было больше, чем в предыдущие - с 1863 по 1871 год. С 1872 по 1880 год дворяне ежегодно совершали от 2 061 до 2 295 сделок по продаже земли и от 548 до 710 сделок по ее покупке. Ежегодные колебания в количестве дворянских сделок - продаж составляли не более $\pm 5\%$ - 6% , сделок-покупок – до $\pm 9\%$ - 12% . В 1880 году дворяне совершили 710 сделок-покупок – максимальное количество за тридцатилетний период с 1863 по 1892 год. Максимум продаж дворянских землевладений пришелся на 1881 год, когда было совершено 2 484 сделки по продаже земли. С 1882 по 1891 год количество дворянских сделок по купле – продаже земли сокращалось. В 1891 году дворяне совершили 466 сделок по покупке земли – минимальное количество за рассматриваемый тридцатилетний период. В этом же году они совершили 1 259 сделок по продаже земли, меньше сделок-продаж было только в 1867 году - 1 201 сделка. По сравнению с 1881 годом дворянские сделки-продажи сократились на 49%, сделки-покупки на 32%. В 1892 году купля-продажа дворянских землевладений снова выросла: продажи - на 16%, покупки - на 6%.

Купцы и мещане были на третьем и четвертом местах по количеству сделок купли – продажи земли.

За тридцать лет с 1863 по 1892 год купцы района совершили 6 355 сделок по продаже земли и 11 228 сделок по покупке, мещане – 9 086 и 10 979 соответствующих сделок (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. Под ред. А. Е. Рейнбота. СПб., Тип. Киршбаума, 1901.С. 14-25.).

С 1863 по 1866 год купцы совершали от 70 до 90 сделок - продаж и от 320 до 357 сделок - покупок, мещане – от 133 до 182 сделок – продаж и от 280 до 329 сделок-покупок. Рисунок 2 (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. Под ред. А. Е. Рейнбота. СПб., Тип. Киршбаума, 1901.С. 14-25.)

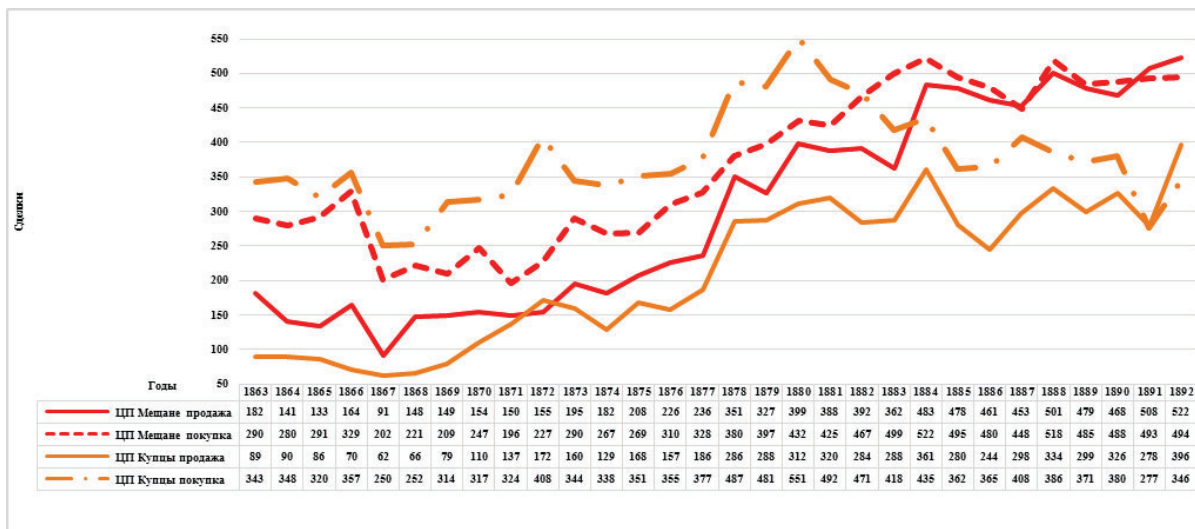


Рисунок 2. Количество сделок по покупке и продаже земли, совершенных мещанами и купцами ЦПР за период с 1863 по 1892 год.

В 1867 году количество сделок по купле – продаже у этих сословий резко сократилось. У купцов продажа сократилась на 11%, покупка – на 30%, у мещан на 45% и 39% соответственно. Купцы совершили 62 сделки по продаже и 250 по покупке земли, мещане – 91 и 202 сделки соответственно. Это было минимальное количество сделок по купле-продаже земли за рассматриваемый тридцатилетний период с 1863 по 1892 год.



Начиная с 1868 года купля-продажа земли у этих сословий начала увеличиваться. У купцов сделки-покупки росли с небольшими отклонениями до 1880 года. В 1880 году купцами была совершена 551 сделка по покупке земли. По сравнению с 1867 годом количество купеческих сделок-покупок выросло в 2,2 раза. С 1881 по 1891 год купцы сокращали покупку землевладений. В 1891 году ими было совершено 277 сделок по покупке земли, меньше сделок ими совершалось только в 1867 - 1868 годы. По сравнению с 1880 годом купцы сократили покупку землевладений на 50%. Рисунок 2.

Продажа купеческих землевладений увеличивалась с 1868 по 1884 год. В 1884 году купцы совершили 361 сделку по продаже земли – в 5,8 раза больше, чем в 1867 году. С 1878 по 1891 год продажа купеческих землевладений была на стабильно высоком уровне, купцы ежегодно совершали от 244 до 361 сделок по продаже земли. Пик продаж купеческих землевладений пришелся на 1892 год, когда они совершили 396 сделок. Рисунок 2.

Мещане увеличивали куплю-продажу землевладений с 1868 по 1884 год. В 1884 году они совершил 483 сделки по продаже и 522 сделки по покупке земли. По сравнению с 1867 годом количество мещанских сделок по продаже землевладений выросло в 5,3 раза, по покупке – 2,6 раза. С 1884 по 1892 год мещане совершали от 453 до 522 сделок по продаже земли, с 1882 по 1892 год от 448 до 522 сделок по ее покупке. Это было больше, чем за весь предыдущий период. Пик продаж мещанских землевладений пришелся на 1892 год. Максимальное количество сделок по покупке земли мещане совершили в 1884 году. В указанные годы мещанами было совершено по 522 сделки по покупке и продаже земли соответственно.

Проведенный анализ сделок по купле-продаже земли, совершенных дворянами, крестьянами, купцами и мещанами на земельном рынке Центрально-промышленного района с 1863 по 1892 год показал следующее.

До 1868 года купля-продажа дворянских и крестьянских землевладений изменялась практически синхронно, периоды роста и спада совпадали.

Начиная с 1868 года тенденции по количеству земельных сделок у этих сословий стали различаться. Количество дворянских сделок по продаже землевладений росло с 1868 по 1872 год, по покупке рост наблюдался только в 1872 году. В 1872 году у дворян наблюдался самый большой рост количества сделок. С 1873 по 1880 год купля-продажа дворянских землевладений оставалась на стабильно высоком уровне.

У крестьян, купцов и мещан количество сделок-продаж и сделок-покупок увеличивалось с 1868 по 1884 год. Если у крестьян и мещан число сделок-продаж росло на протяжении всего указанного периода, то у купцов сделки-продажи то сокращались, то увеличивались, но в среднем наблюдался их рост.

Таким образом, с 1868 по 1884 год у крестьян, купцов и мещан тенденции по сделкам на земельном рынке практически совпадали. У этих сословий количество сделок по купле-продаже земли увеличивалось, сделки-продажи росли быстрее, чем сделки-покупки.

С 1882 по 1891 год у каждого сословия стали просматриваться свои особенности по купле-продаже землевладений.

Количество дворянских сделок по купле-продаже земли сокращалось. У купцов и крестьян сократилось только количество покупок, а продажи остались на высоком уровне. У мещан с 1884 по 1892 год купля-продажа землевладений была на высоком уровне. В эти годы они совершали больше сделок по купле-продаже земли, чем в предыдущие годы – с 1863 по 1883 год.

Из четырех рассматриваемых сословий дворяне продавали землю чаще, чем покупали. С 1863 по 1892 год у дворян количество сделок по продаже земли в 3,2 раза превышало количество сделок по покупке. Особенно большая разница в количестве сделок, совершаемых дворянами на земельном рынке, была в период с 1871 по 1882 год – сделки-продажи в 3,3 -3,8 раза превышали сделки - покупки.

Остальные сословия чаще покупали землю, чем продавали. У купцов сделки-покупки в 1,8 раза превышали сделки-продажи, у крестьян – в 1,5 раза, у мещан – в 1,2 раза.



При этом разница между сделками-покупками и сделками-продажами у этих сословий сокращалась на протяжении всех тридцати лет:

У крестьян с 1863 по 1873 год сделки-покупки в 2,3 – 3,1 раза превышали сделки-продажи, с 1874 – 1882 год – в 1,4 - 2,1 раза, с 1883 – 1892 год – в 1,3 – 1,1 раза.

У купцов с 1863 по 1869 год количество сделок по покупке земли в 4-5 раз превышало количество сделок по ее продаже. В 1870 - 1877 годы разница между сделками составляла 2-3 раза, в 1878 - 1887 годы – 1,2 - 1,7 раза. В 1888-1890 годы сделки-покупки на 20% превышали сделки - продажи. В 1891 году купцами было совершено 278 сделок по продаже земли и 277 сделок по ее покупке. С этого года купцы стали больше продавать землю, чем покупать.

У мещан разница между сделками-покупками и сделками-продажами была следующей: с 1864 по 1867 год сделки-покупки в 2-2,2 раза превышали сделки-продажи, с 1868 по 1877 год – в 1,6 -1,3 раза. С 1878 по 1884 год разница между сделками составляла 10%, с 1885 года - сократилась до минимума. С 1891 года мещане, также как и купцы, стали продавать больше, чем покупать.

Основными покупателями и продавцами земли в районе были дворяне и крестьяне. С 1863 по 1889 год большинство сделок по продаже земли совершали дворяне. С 1890 по 1892 год крестьяне стали совершать больше сделок по продаже земли, чем дворяне. С 1868 года крестьяне стали лидерами по количеству сделок-покупок, а разница между крестьянскими и дворянскими сделками стала постоянно увеличиваться. С 1885 по 1892 год крестьяне совершали в 3,5 – 4 раза больше сделок по покупке земли, чем дворяне.

Купцы и мещане совершали значительно меньше сделок по купле-продаже земли, чем дворяне и крестьяне. У купцов количество сделок по продаже земли было в 9 раз меньше, чем у дворян и в 4 раза меньше, чем у крестьян; количество сделок по покупке земли было в 1,5 и 3,5 раза меньше соответственно. У мещан сделок-продаж было в 6 раз меньше, чем у дворян и в 3 раза меньше, чем у крестьян. Количество сделок-покупок было в 1,5 и 3,5 раза меньше соответственно. В целом за рассмотренный тридцатилетний период с 1863 по 1892 год купцы и мещане района все больше вовлекались в торговлю землей.

Несмотря на разницу в количестве совершенных сделок у четырех рассматриваемых сословий просматривалась синхронность в их изменениях.

О развитии земельного рынка нельзя судить только по количеству совершенных сделок, немаловажное значение имеют объемы купленных земель.

В 45 губерниях Европейской России с 1863 по 1892 год товарооборот земли на земельном рынке составил 80 727 тыс. десятин. (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. Под ред. А. Е. Рейнбота. СПб., Тип. Киршбаума, 1901.с. 5-11.)

В ЦПР было продано 13 786 тыс. дес. или 17% относительно 45 губерний России. На долю дворян, крестьян, купцов и мещан пришлось 89 % проданной и 70% купленной земли, что составляло 12 218 тыс. дес. и 9 621 тыс. дес. Из этого количества дворяне района продали 10 018 тыс. дес., купили – 4 510 тыс. дес. или 73% и 33%, купцы – 1 189 тыс. дес. и 3 052 тыс. дес. или 9 % и 22%, крестьяне (единолично) – 605 тыс. дес. и 1 463 тыс. дес. или 4% и 11%, мещане - 406 и 596 тыс. дес. или 3 % и 4% соответственно. На долю крестьянских сельских товариществ пришлось 1% проданной и 9% купленной земли, крестьянских обществ – 0,3% и 3% соответственно. Доля остальных сословий составила 10% и 18% соответственно. Из этого количества доля почетных граждан составляла 3% и 5%, доля юридических лиц (без учета обществ и товариществ) составляла 2% и 6% соответственно, а доля остальных сословий - менее одного процента (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. Под ред. А. Е. Рейнбота. СПб., Тип. Киршбаума, 1901.с. 14-25.)



Из приведенных данных видно, объемы проданных и купленных дворянами земель были значительно выше, чем у других сословий.

С 1863 по 1892 год у четырех рассматриваемых сословий среднее количество проданной и купленной земли, приходящейся на одну сделку, было следующим: у дворян 179 дес. на 1 сделку – продажу и 258 дес. на 1 сделку – покупку, у купцов – 172 дес. и 270 дес., у крестьян - 22 дес. и 37 дес., у мещан - 41 дес. и 53 дес. соответственно.

Рассмотрим изменения средних размеров проданных и купленных дворянами участков, происходившие за период с 1863 по 1892 год.

В течение указанного тридцатилетнего периода (за исключением 1864 и 1872 годов) на одну дворянскую сделку-покупку в основном приходилось от 173 до 304 дес. На одну сделку-продажу - от 111 до 267 дес. Рисунок 3. (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 г. Под ред. А. Е. Рейнбота. СПб., Тип. Киршбаума, 1901.С. 14-25.).

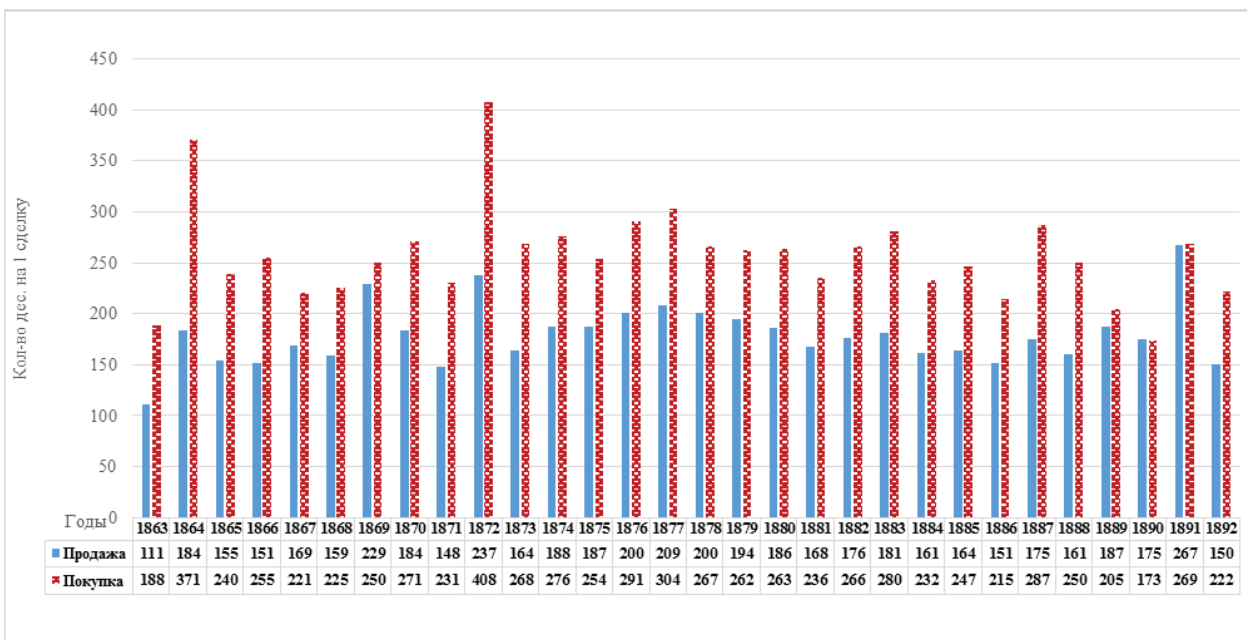


Рисунок 3. Среднее количество земли, приходящейся на одну сделку по покупке и по продаже земли у дворян ЦПР с 1863 по 1892 год.

В отдельные годы рассматриваемого тридцатилетнего периода дворяне продавали и покупали землю более крупными участками.

В 1864 году дворянами района были куплены крупные землевладения. Этот вывод можно сделать на основании того, что на одну дворянскую сделку по покупке земли пришлось 371 дес.. В этом же году на одну сделку-продажу пришлось 184 дес., что было немного выше среднего за тридцатилетний период (179 дес). В 1869 году крупные дворянские землевладения, наоборот, продавались. На одну дворянскую сделку-продажу пришлось 229 дес., на одну дворянскую сделку-покупку - 250 дес., что было немного ниже среднего.

В 1872 и 1877 годах дворянами района были проданы и куплены особо крупные землевладения. В 1872 году на одну дворянскую сделку-продажу пришлось 237 дес., сделку-покупку - 408 дес., в 1877 году - 209 дес. и 304 дес. соответственно. С 1889 по 1891 год средние размеры проданного и купленного участков стали практически одинаковыми. Так, в 1890 году на одну сделку-покупку пришлось 173 дес., сделку-продажу – 175 дес., в 1891 году – 267 дес. и 269 дес. соответственно. Рисунок 3.



В течение всего тридцатилетнего периода сделки-продажи изменялись синхронно со средними размерами продаваемых участков. В годы роста количества сделок средние размеры продаваемых участков увеличивались, в годы сокращения - уменьшались. По сделкам-покупкам указанная взаимосвязь не просматривается. Учитывая тот факт, что годы крупных дворянских продаж совпадали с крупными земельными покупками, можно утверждать, что в эти годы землевладения в основном перераспределялись внутри дворянского сословия.

Купцы района были на втором месте после дворян по количеству проданной и купленной земли. Средние размеры земельных участков, проданных и купленных купцами, не на много отличались от дворянских. За рассматриваемый тридцатилетний период на одну купеческую сделку-продажу приходилось 172 дес., сделку-покупку – 270 дес. У купцов района средний размер участка, выставленного на продажу, был практически такой же, как у дворян. При этом купцы покупали землю более крупными участками, чем дворяне.

На одну сделку-покупку приходилось в 1,6 раза больше земли, чем на одну сделку-продажу.

Купцы продавали и покупали землю более мелкими участками в начале рассматриваемого тридцатилетнего периода. Так, с 1863 по 1866 год на одну купеческую сделку-продажу приходилось от 55 до 105 дес., сделку-покупку - от 156 дес. до 178 дес. Рисунок 4 (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 г. Под ред. А. Е. Рейнбота. СПб., Тип. Киришбаума, 1901.С. 14-25.).

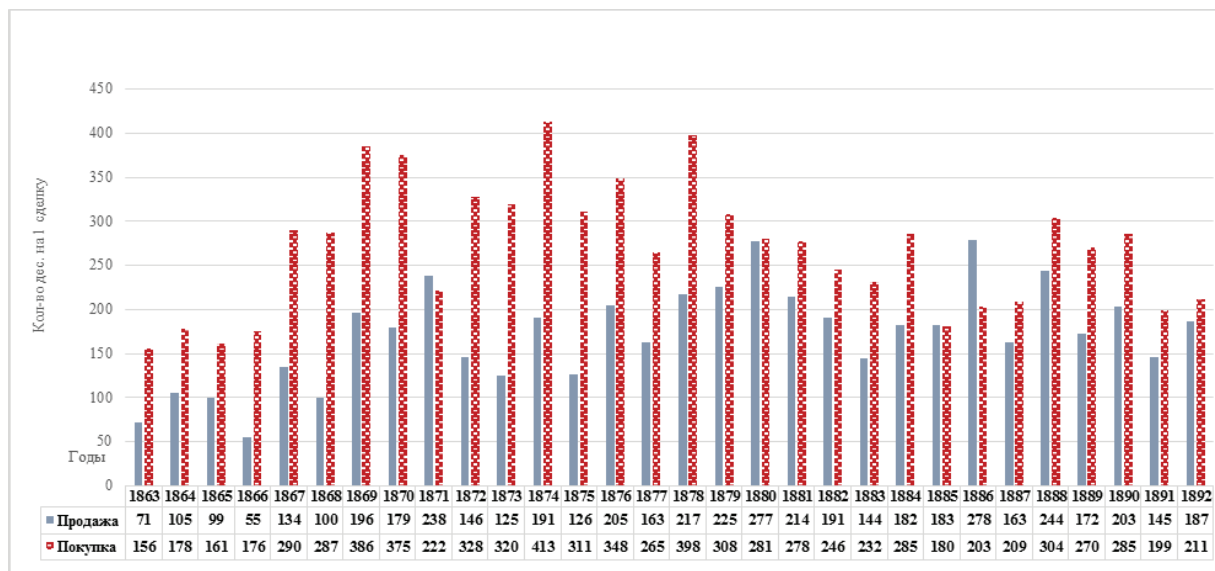


Рисунок 4. Среднее количество земли, приходящейся на одну сделку по покупке и по продаже земли у купцов ЦПР с 1863 по 1892 год.

В эти годы средний размер проданного купцами участка был практически в 2 раза меньше купленного. С 1867 года средние размеры землевладений, продаваемых и покупаемых купцами на земельном рынке района, стали увеличиваться. В 1869 году на одну купеческую сделку-продажу пришлось 196 дес., сделку-покупку – 386 дес. . В 1871 году средние размеры продаваемых и покупаемых купцами участков стали практически одинаковыми. На одну сделку-продажу пришлось 238 дес., сделку-покупку – 222 дес. . Рисунок 4. Это связано с тем, что в 1870 и 1871 годы средние размеры землевладений, выставленных купцами на продажу, выросли, а средние размеры купленных купцами участков – сократились.



С 1872 по 1879 год купцы стали покупать землю особо крупными участками. В эти годы средний размер купленного купцами участка составлял от 308 до 413 дес., за исключением 1877 года. В 1874 году на одну сделку-покупку пришлось 413 дес. – максимальное количество за рассматриваемый тридцатилетний период. В 1877 году средний размер покупаемого купцами участка сократился до 265 дес.

В этот период средний размер участка, выставленного купцами на продажу, немного снизился. С 1872 по 1875 год на одну купеческую сделку-продажу приходилось от 126 до 191 дес. С 1876 по 1880 год средние размеры продаваемых купцами участков стали увеличиваться. В эти годы купцы стали не только покупать, но и продавать землю особо крупными участками. На одну сделку-продажу приходилось от 205 дес. до 277 дес., за исключением 1877 года. Рисунок 4.

В 1880 году средние размеры проданных и купленных купцами участков стали практически одинаковыми – на одну сделку-продажу пришлось 277 дес., сделку-покупку – 281 дес. С 1881 по 1892 год разница между средними размерами проданных и купленных купцами участков составляла 1,1 - 1,6 раза. Рисунок 4.

На протяжении рассматриваемого тридцатилетнего периода купцы района покупали землю более крупными участками, чем продавали. И только в 1886 году средний размер проданного купцами участка превысил средний размер купленного. На одну сделку-продажу приходилось 278 дес., на одну сделку-покупку – 203 дес. Рисунок 4.

Крестьяне и мещане продавали и покупали землю более мелкими участками, чем дворяне и купцы.

У мещан средний размер проданного участка составлял 41 дес, купленного – 53 дес. У крестьян средние размеры проданных и купленных участков были меньше, чем у мещан. На одну крестьянскую сделку-продажу приходилось 22 дес., на одну сделку-покупку – 37 дес. В течение тридцатилетнего периода с 1863 по 1892 год средние размеры проданных и купленных крестьянами и мещанами участков изменялись не так существенно, как у дворян и купцов. Вместе с тем, были отдельные годы, в которых крестьяне и мещане продавали и покупали землю более крупными участками. Мещане продавали землю более крупными участками в 1880 и 1881 годах – на одну сделку приходилось 62 и 59 десятин.

В 1876 году на одну мещанскую сделку-покупку пришлось 80 дес., что было значительно выше среднего. У крестьян района средние размеры проданных и купленных участков были выше с 1871 по 1883 год. В 1871 году на одну крестьянскую сделку-покупку пришлось 69 дес., намного больше средних значений за тридцатилетний период.

Анализ данных по развитию товарооборота с 1863 по 1892 год на земельном рынке ЦПР показывает следующее.

Объемы проданной и купленной дворянами земли были значительно больше, чем у других сословий. Поэтому, можно предположить, что дворяне продавали землю более крупными участками внутри дворянского сословия, а более мелкими - другим сословиям.

Купцы были на втором месте после дворян по количеству проданной и купленной земли. Средние размеры земельных участков, проданных и купленных купцами, ненамного отличались от дворянских. В начале периода купцы продавали и покупали землю мелкими участками. К середине периода средние размеры участков укрупнились, особенно купленных. К концу периода средние размеры купленных участков сократились, а проданных оставались на том же уровне.

Крестьяне и мещане продавали и покупали землю более мелкими участками, чем дворяне и купцы. В течение периода с 1863 по 1892 годы средние размеры проданных и купленных крестьянами и мещанами участков изменялись не так существенно, как у дворян и купцов.

Подведем общие итоги торговых операций на земельном рынке Центрально-промышленного района с 1863 по 1892 год.



С 1863-1892 годы дворяне ЦПР совершили 55 794 сделки по продаже земли и 17 369 сделок по ее покупке. Объемы продаваемых и покупаемых дворянами земель были значительно выше, чем у других сословий. Дворяне продали 10 018 тыс. дес., из них – 4 510 тыс. дес. или 45 % проданной земли, они купили обратно. Таблица 2 (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. Под ред. А. Е. Рейнбота. СПб., Тип. Киршбаума, 1901.С. 14-25.).

Таблица 2

Купля-продажа земли в ЦПР по сословиям с 1863 по 1892 год

Сословия	Продажа			Покупка		
	Сделки	Десятины (тыс.)	Стоимость (тыс. руб.)	Сделки	Десятины (тыс.)	Стоимость (тыс. руб.)
В абсолютных значениях						
Дворяне	55 794	10 018	182 422	17 369	4 510	77 945
Купцы	6 355	1 189	25 573	11 228	3 052	61 483
Крестьяне (лично)	27 091	605	12 618	40 130	1 463	28 951
Мещане	9 086	406	9 488	10 979	596	11 507
Всего	98 326	12 218	230 101	79 706	9 621	179 886
Крестьян- ские товарищ- ества	3 944	122	3 000	18 887	1 271	22 969
Крестьян- ские общества	1 574	38	1 586	3 337	435	8 900
Прочие	10 124	1 408	40 022	12 038	2 459	62 954
Итого	113 968	13 786	274 709	113 968	13 786	274 709
В относительном выражении						
Дворяне	49	73	66	15	33	28
Купцы	6	9	9	10	22	22
Крестьяне (лично)	24	4	5	35	11	11
Мещане	8	3	3	10	4	4
Всего	86	89	84	70	70	65
Крестьян- ские товарищ- ества	3	1	1	17	9	8



Крестьянские общества	1	0	1	3	3	3
Прочие	10	10	16	10	18	24
Итого	100	100	100	100	100	100

В результате совершенных сделок дворянское землевладение сократилось на 5 508 тыс. дес., что составило 55% от земли, выставленной дворянами на продажу. Указанное количество земли перешло в собственность других сословий. Таблица 2.

От продажи земли дворяне выручили 182 422 тыс. руб., из них – 77 945 тыс. руб. было снова потрачено на ее покупку. Таким образом, чистый доход, полученный дворянами от операций на земельном рынке, составил 104 477 тыс. руб. Исходя из приведенных данных можно посчитать, что дворяне в среднем продавали землю по 18 руб. за десятину, покупали по 17 руб. за десятину, а стоимость земли проданной другим сословиям составляла 19 руб. за десятину. То есть дворяне продавали землю другим сословиям на 8% дороже, чем покупали сами.

В относительном выражении дворянами было совершено 49% сделок по продаже земли и 15% сделок по ее покупке. На это сословие пришлось 73% проданной и 33% купленной земли. В результате продажи земли к ним перешло 66 % капиталов земельного рынка, из которых 43 % вновь было направлено на покупку земли.

Крестьяне совершили 27 091 сделок по продаже земли и 40 130 сделок по ее покупке, что составляло соответственно 24% и 35% 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. Объемы рыночного оборота крестьянских земель были незначительны. Крестьяне купили 1 463 тыс. дес., продали - 605 тыс. дес., это составляло соответственно 11% и 4% от общего количества проданной и купленной земли. Из 1 463 тыс. дес., купленной земли - 605 тыс. дес. или 41 % крестьяне снова продали. На покупку земли крестьяне потратили 28 951 тыс. руб., из них 12 618 тыс. или 44% они вернули через продажу земли. От продажи земли крестьяне получили 5% капитала земельного рынка, на покупку земли затратили 11%.

В результате участия в торговых отношениях на земельном рынке землевладения крестьян увеличились на 858 тыс. дес., на покупку которых было потрачено 16 333 тыс. руб. Крестьяне продавали землю по 21 руб. за дес., покупали - по 20 руб. за дес., а десятина земли, оставшаяся в собственности крестьян, обошлась в 19 руб.

Крестьянские товарищества совершили 17% сделок по покупке земли, приобрели 9% земли, находящейся в товарообороте на земельном рынке, на что затратили 8% от капиталов земельного рынка. Крестьянские общества по всем приведенным показателям составляли 3%. В качестве продавцов земли доля крестьянских обществ и товариществ была менее значительна. Крестьянские товарищества совершили 3% сделок по продаже земли. Крестьянские общества - 1%. Количество проданной крестьянскими обществами и товариществами земли и количество полученного капитала также составляло около 1%.

Для сравнения тенденций, имевшихся в ЦПР, приведем следующие данные.

Поземельная перепись 1877-1878 годов установила, что сельские общины 30 русских губерний прикупили 717,1 тыс. дес. земли, из которых более половины - 382,7 тыс. дес. находились в ЦПР. Личным собственникам крестьянского сословия, т.е. товариществам и отдельным землевладельцам, принадлежало 4 168 тыс. дес. – в шесть раз больше, чем купленной общинами земли (Дружинин Н. М. Русская деревня на переломе 1861-1880. М., 1978. С. 144.).



В «высших» группах крестьянства надельная земля теряла свое значение, поскольку расширяющееся хозяйство вынуждено было строиться на землевладении, покупаемом на рынке, либо взятом в аренду. Чем богаче землей крестьянство, чем слабее следы крепостного права, тем сильнее это высвобождение от надельной земли, втягивание всей земли в торговый оборот, построение коммерческого земледелия на арендованной земле (Ленин В. И. Аграрный вопрос в России к концу XIX века. М., 1932. с.85.). Таким образом, купленная земля концентрировалась преимущественно в руках зажиточного крестьянства. Так, в Нижегородской губернии 9,6 % зажиточных крестьянских дворов (имеющих свыше трех лошадей) владели 46,2% купчей земли, 2/3 дворов неимущего крестьянства - менее четвертой части всей земли (Ленин В. Развитие капитализма в России // ПСС. Издание пятое Т.3.с. 112.). За период с 1863 по 1892 год купцы совершили 11 228 сделок по покупке земли и 6 355 сделок по продаже земли, что соответственно составляло 10% и 6% общего количества сделок на земельном рынке. В результате совершенных сделок, купцами было продано 1 189 тыс. дес., куплено 3 052 тыс. дес. или соответственно 9% и 22% земли находящейся в товарообороте. Купцами было продано 39% купленной земли. На покупку земли купцами было потрачено 61 483 тыс. руб., из них 25 573 тыс. руб. было компенсировано за счет ее продажи. В результате участия купеческого сословия в торговых отношениях на земельном рынке за купцами осталось 1 836 тыс. дес., на покупку которых было затрачено 35 910 тыс. руб.

Десятина земли, оставшейся за купцами в результате торговых операций обошлась в 19 руб. В относительных величинах получилось, что купцами было вложено в земельный рынок 22% от всех капиталов земельного рынка, в результате чего к ним перешло 22% земель.

Лица торгового сословия покупали землю в нечерноземных губерниях с целью создания фабрик, желая пользоваться запрудами и водяными двигателями (Де-Ливрон В. Ф. Статистическое обозрение Российской империи СПб., 1874. с.53.). С 1863 по 1892 год мещане совершили 10 979 сделок по покупке земли и 9 086 сделки по ее продаже. В результате совершенных сделок они купили 596 тыс. дес., продали - 406 тыс. дес., а их землевладения увеличились на 190 тыс. дес. На покупку земли мещане затратили 11 507 тыс. руб., а выручили от продажи - 9 488 тыс. руб., т.е. расходы на приобретение земли составили 2 019 тыс. руб. Средняя цена проданной и купленной мещанами земли составила 19 руб. за десятину. Объемы купленных и проданных мещанами земель составляли соответственно 4% и 3% товарооборотов земельного рынка. Капиталы, вложенные мещанами в земельный рынок, были незначительны - 4% было потрачено на покупку земли, 3% - получено от ее продажи. При этом на долю мещан приходилось 10% сделок по покупке земли и 8% по ее продаже.

Прочие сословия, участвующие в торговых отношениях на земельном рынке, совершили 10% сделок по покупке земли и 10% сделок по ее продаже от общего количества сделок. На долю прочих сословий пришлось 10% купленной и 18% проданной земли, находящейся в товарообороте. На покупку земли было затрачено 24% капиталов земельного рынка и 16% было получено от ее продажи.

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

С отменой крепостного права стали сниматься сословные ограничения на мобилизацию земельной собственности, что способствовало развитию земельного рынка.

Дворяне были основными продавцами земли на рынке. Количество совершенных ими сделок по продаже земли, а также объемы проданных и купленных земель были значительно выше, чем у других сословий. По количеству сделок по покупке земли дворяне были на втором месте после крестьян, что не умаляет роли дворянского сословия, как ключевого участника земельного рынка, определяющего его развитие. От дворян землевладения переходили в основном к купцам, крестьянам и мещанам, поскольку они совершили больше сделок по покупке земли и купили землю в большем объеме, чем остальные сословия (без учета дворян). Крестьяне совершили большинство сделок по покупке земли, но количество купленной земли было относительно небольшим.



Купцы были на втором месте после дворян по объему купленной земли. Мещане совершили больше сделок по продаже земли, чем купцы. Объемы проданных и купленных мещанами земель были незначительны относительно других вышеперечисленных сословий. С конца 60-х до середины 80-х годов XIX века у дворян, крестьян, купцов и мещан количество сделок по купле-продаже земли увеличивалось, сделки-продажи росли существенно, чем сделки-покупки. С 1882 по 1891 год у каждого сословия стали просматриваться свои особенности по купле-продаже землевладений. Дворяне сократили куплю-продажу землевладений до минимальных значений. У купцов и крестьян сократилось только количество покупок, а продажи остались на высоком уровне. Мещане совершали больше сделок по купле-продаже земли, чем в предыдущие годы. Несмотря на разницу в количестве совершенных сделок и объемах купленных и проданных земель, указанные сословия оказывали наибольшее влияние на формирование земельного рынка.

Развитие земельного рынка в 1863-1892 годы оказывало существенное влияние на межсословное перераспределение частной земельной собственности. Вместе с тем, к концу XIX века большинство частновладельческих земель продолжало принадлежать дворянам.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- Временник Российской империи. Серия III. Вып. 10. Санкт-Петербург, ЦСК МВД, 1886.
- Де-Ливрон В. Ф. Статистическое обозрение Российской империи СПб., 1874. С.53.
- Дружинин Н.М. Русская деревня на переломе 1861–1880. 1978. Москва, Наука, с. 144.
- Зайончковский П.А. Отмена крепостного права в России. М., 1968 г. С.264.
- Кассо Л.А. Русское поземельное право. М., 1906. С.97.
- Ковальченко И.Д. Русское крепостное в первой половине XIX века. М., 1967. 400. с.
- Ковальченко И.Д., Милов Л. В. Всероссийский аграрный рынок: XVIII-начало XX в.: опыт количеств. анализа. М., 1974 с. 253.
- Ленин В. И. Аграрный вопрос в России к концу XIX века. М. , 1932. С.85.
- Ленин В. Развитие капитализма в России//ПСС. Издание пятое Т.3. С. 112.
- Литуев В.Н. 1997. Земельная собственность как дворянская монополия в капиталистической России. Москва, Калита, С.148.
- 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. Под ред. А. Е. Рейнбота. СПб., Тип. Киршбаума, 1901.С. 2-56.
- Материалы по статистике движения землевладения в России. Вып. XIII.: Погубернские итоги мобилизации земель и средние земельные цены за 40-летие. 1863–1902 гг. Под ред. А. Е. Рейнбота. Санкт-Петербург, Тип. Киршбаума, 1907.
- Положения 19 февраля 1861 года о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости». М., 1916. С.13-15.
- ПСЗ, III. Т.1. № 577 ст.2.
- ПСЗ, II. Т.36. Отд. 1. № 36659.



Святловский В.В. 1911. Мобилизация земельной собственности в России (1861–1908 гг.). Санкт-Петербург, Книгоиздательство «Начало», 116.

Статистика поземельной собственности и населенных мест Европейской России. Вып. I. Санкт-Петербург, 1880.

Ходский Л.В. Земля и земледелец. Экономическое статистическое исследование. Том 2. 1891. С.72.

Хрулев С.С. Наш ипотечный кредит. ,Спб., 1898. С. 143.

Цифровые данные о поземельной собственности в Европейской России. Санкт-Петербург, 1897.



DEVELOPMENT OF THE LAND MARKET IN THE CENTRAL INDUSTRIAL REGION OF RUSSIA IN 60-90-E-YEARS OF THE XIX CENTURY

Gromova, Victoria Valentinovna¹

¹Postgraduate, Belgorod State National Research University, 85, Pobedy Street, Belgorod, Russia,
E-mail: gromvv@mail.ru

Abstract

The article examines the development processes of the land market in the post-reform period on the example of the Central Industrial Region of Russia. Particular attention is paid to identifying general patterns, determining the class composition of the participants and the degree of their involvement in trade relations in the land market. For a thirty-year period from 1863 to 1892, an analysis of transactions for the purchase and sale of land made by representatives of the noble, merchant, peasant and bourgeois estates was carried out. The volumes of the turnover of their land holdings have been determined. Investigated the change in the size of the plots sold and bought by these estates.

Keywords: land market, seller, buyer, transaction, purchase, sale, tithe, turnover.