

УДК 352.07(477.7)

DOI <https://doi.org/10.32838/2663-5984/2020/4.12>**Черемісін О.В.**

Херсонський державний аграрно-економічний університет

**Варнавська І.В.**

Херсонський державний аграрно-економічний університет

## СТРУКТУРА ЗЕМЛЕВОЛОДІННЯ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В МІСТАХ ПІВДНЯ УКРАЇНИ ПРОТЯГОМ КІНЦЯ ХVІІІ – ПЕРШОЇ ПОЛОВИНИ ХІХ СТ.

*Стаття присвячена проблемам землеволодіння та землекористування в південноукраїнських містах протягом кінця ХVІІІ – першої половини ХІХ ст. Методологія дослідження спирається на принципи науковості, історизму, верифікації, авторської об'єктивності, теорії фронтиру, людиновимірності, регіоналізму, а також на використання загальнонаукових (аналіз, синтез, узагальнення) та спеціально-історичних методів (історико-генетичний, історико-типологічний, історико-системний). Наукова новизна полягає в тому, що на основі різноманітної джерельної бази уточнено процес землевідводу та землекористування в містах південноукраїнського регіону. Наголошується на тому, що Південь України мав багато особливостей і це якісно вирізняло його з-поміж інших регіонів імперії. Міста південноукраїнського регіону були великими землевласниками і могли використовувати земельні ресурси для перерозподілу на соціальні проєкти. У дослідженні акцентовано на формах і структурі землеволодіння та землекористування. Так, земельний міський фонд розподілявся таким чином: кількість вигінної землі перевищувала кількість інших видів земельної власності, оброчні землі становили удвічі меншу частку, другорядні позиції (в кількісному та прибутковому планах) займали землі під виноградниками, городами, садибами, фруктовими садами, баишанами. У роботі прослідковано, скільки прибутків отримували органи міського самоврядування за використання земельних ресурсів, а також наскільки раціонально міські думи їх перерозподіляли між видами витрат. Звернено увагу на різницю між прибутковими статтями з використання земельної власності та іншими видами прибутків. Наприклад, показаний досить значний розрив між земельними прибутками та доходами з промисловості. У висновках наголошено на ефективності використання земельних ресурсів. Наголошено на тому, що самоврядування мало величезні земельні ресурси й не вело власного господарства, окрім здачі в оренду міських земель, не проводилась активна політика в розробці різних перспективних проєктів, не модернізувались різні галузі господарства, не збільшувались темпи врожайності з десятини землі тощо.*

**Ключові слова:** міське самоврядування, міська дума, земельна політика, землекористування, землеволодіння, Південь України.

**Постановка проблеми.** Наприкінці ХVІІІ ст. містам Півдня України була виділена величезна кількість земельної власності, яку включили до складу міського господарства. Такою кількістю землі не володіло жодне міське поселення імперії. Земельна власність могла стати запорукою найуспішнішого розвитку і значного прибутку. Тому земельна політика мала стати для муніципалітетів першоосновою господарювання з модерними і раціональними підходами до управління. Наділення міст значними земельними ресурсами було для царської Росії цілком новим явищем, оскільки більшість міст імперії не володіла великими землями. Це мало стати новим і базовим елемен-

том господарства південних міст, економіка яких повинна була мати нові капіталістичні засади розвитку і стати опорним механізмом ідей «нового життя», тобто позитивного модернізаційного прикладу Півдня України для інших регіонів. Але центральна влада значно обмежила права самоврядування на використання земельних ресурсів, довівши тим самим свою феодальну відсталість та капіталістичну незрілість. І в практичній життєдіяльності виявилось, що громадські інститути можуть лише з землі отримувати орендну платню, а власного господарства вести не можуть, а згодом вже і не хотіли. Тому ступінь модернізації в розвитку земельної власності була на низькому рівні.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

З огляду на важливість функціонування міст як єдиного фінансового організму, частково проблеми земельної політики були розглянуті представниками економічної науки А. Львовим [8], А. Велікановим [1], А. Ушинським [14] та іншими. Зазначена група дослідників у своїх працях приділяла увагу господарській діяльності органів громадського управління. У роботах розглядалися загальні питання соціально-економічного плану, господарського спектра, що ґрунтуються на матеріалах досвіду муніципального будівництва Західної Європи. У радянський період проблема діяльності міських дум царської Росії не вважалася актуальною, тому серед праць цього часу можна виділити характеристику економічного розвитку та фінансів міст у науковому доробку відомого дослідника муніципальних питань Л. Веліхова [2]. У сучасній українській історіографії В. Константінова [6] зробила вагомий внесок у дослідження історії міст та міського простору Південної України останньої чверті XVIII – середини XIX ст. Вона розглядає проблеми урбанізації, але паралельно досліджує роль міського самоврядування на Півдні України в соціально-економічному контексті.

**Постановка завдання.** Метою дослідження є спроба проаналізувати земельну політику громадських інститутів влади та раціональності використання земельного фонду.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Джерелом формування муніципального земельного фонду була узаконена передача державою земель містам зі змогою використовувати їх у міських інтересах без великих урядових дотацій (також не виключалося право муніципалітетів купувати землі, але це право практично не використовувалося). Кількість землі в містах була різною, це залежало від багатьох причин, наприклад, розміру самого міста, продуктивних сил, розміру зручної і незручної землі, кількості населення.

Землі, які належали містам, органи самоврядування могли використовувати по-різному: а) для хліборобства (на міських землях в основному засівався озимий хліб і яровий; за право користування землею в міській прибуток щорічно сплачувалися гроші з десятини); б) для розведення виноградників; в) для розведення садів і городів (із садових рослин були яблука, персики, абрикоси, груші, з городніх – капуста, буряк, морква, ріпа, редис, салат, кукурудза, цибуля, картопля, петрушка, дині, кавуни); г) віддавати в оренду й відкупне утримання (так, наприклад,

органи місцевого самоврядування мали право відбирати земельні ділянки в приватних осіб на користь міста для отримання вигоди шляхом віддачі в оренду за 4–5 руб. за десятину, роздавати селянам землі в зручних районах для хліборобства по 15 дес. на душу, у незручних – по 8 дес. на душу, здавати в оренду для облаштування господарств міщан із міських володінь на підставі статей 756, 759 і 760 т. XII Зводу законів про міське та сільське господарство [13, с. 21–91]; г) для влаштування фабрик, заводів і мануфактур, які поділялися на ті, що сплачували гроші виключно на користь міста, і ті, що на користь міста нічого не платили, оскільки вони сплачували за право торгівлі гільдійські гроші; броварні утримувалися відкупом [15]; д) видобуток корисних копалин на землях, що належать містам.

Отже, у період кінця XVIII – середини XIX ст. міста Півдня України були великими землевласниками, які не займалися сільським господарством, і тому муніципальна влада мала здавати землі в користування з метою отримання фіксованого прибутку шляхом платежів податків і повинностей, надаючи кожному орендарю повну волю у встановленні системи господарства.

Весь земельний фонд міської власності Півдня України можна поділити на кілька категорій: а) ділянки; б) хутори, дачі з заміськими будинками, які, будучи власністю міста, не могли переходити з рук у руки, без обмеження звання і стану. Пізніше на ці землі поширився порядок віддачі ділянок в оброчне утримання для будівлі дач, тобто, висловлюючись сучасною правовою мовою, надання за окрему платню в термінове користування земельних ділянок для визначених господарських нестатків; в) слободи, мешканці яких вважалися міськими міщанами. Юридично ці землі становили власність міста, могли переходити тільки від міщанина до міщанина й тільки односельцю; продаватися могло тільки майно, розташоване на землях, а не самі землі [3, арк. 10–30; 4, арк. 17–28; 5, арк. 1–7].

За принципом землекористування, землі міст могли бути розділені на такі види: «дворові» місця в місті, які належали власникам на повному праві; хутірські землі, що роздавалися в умовне володіння; садибні землі й «ділянки» як орані землі знаходилися також в умовному володінні. На право володіння видавалися спеціальні відкриті «листи». Складність полягала у тому, що для різних категорій міської землі не було встановлено єдиних правил землевідведення. Вони варіювалися залежно від форм і видів землеволо-

діння. Окремі правила існували для землевідведення мешканцям різних міст і передмість та дач, розташованих на міській землі [7, с. 73–84].

Структуру міського землеволодіння та землекористування можна побачити в наведеній таблиці.

Найбільшою кількістю земель володіли міста Херсонської губернії. Значно виділявся Херсон із 47 000 дес. міської землі. В інших містах рідко

коли кількість земель була менше 6 000 дес. Тому в містах Херсонської губернії бюджети отримували найбільшу кількість прибутків від 46 до 77%. Найменша кількість прибутків від статті «із землі, належної місту, та оброчний збір» отримувалась у Миколаєві (близько 30–35%) та в Одесі (від 6 до 14%). Прибутки до бюджетів за статтею «збори з промисловців та закладів промисловості» становили 6–20%. У містах Херсонської губернії

Таблиця 1

**Структура міського землеволодіння та землекористування Південної України**  
[9, с. 3–44; 10, с. 160–194; 11, с. 36–134; 12, с. 21–91; 15, с. 15–146]

Міста	Загалом землі у дес.	Зайнята під містом у дес.	Сінокосна у дес.	Вигінна у дес.	Оброчна у дес.	Інші землі у дес <sup>1</sup> .	Середній річний прибуток у %
Одеса	12 000						14,1
Херсон	47 000		9780	6417	16 050	219	46,8
Олександрія	5564	444		1184	3670	146	57
Ананьїв	11 805	3560	366	1205	6441	481	66
Берислав	3410		257	1549	136	1468	57
Вознесенськ	7436	473		985	295	2835	75
Григоріополь	12 185	853		3000	8019	312	68
Єлисаветград	8450		1225	3856	1225	2094	47,5
Маяки	4222			3641			18,5
Новогеоргіївськ	3002	250			800		52
Новомиргород	5						40
Овідіополь	6438	131		1650	4136	520	76
Ольвіополь	6425	350	2790	2738		547	28
Очаків	8022		2938	1200	2938	945	76
Катеринослав	4700	557	3570		498	18	35
Олександрівськ	2749	263	87	1324	592	12	53
Бахмут	4079	135		2664	940	339	59
Верхньодніпровськ	3166	216	381	1263	719	523	28
Новомосковськ	5023	648	411	1200	1298	1454	48
Нікополь <sup>2</sup>							
Маріуполь	12 636				4000	636	23
Бердянськ	8445	200			2120		66
Мелітополь <sup>3</sup>							
Перекоп <sup>4</sup>	8758						63
Феодосія	11 044	204		2800	5000	4285	52
Карасубазар	2200	575		777,5	777,5	70	46
Ногайськ	2581	202		1500	879		34,5
Оріхів	2601	650		1253	698		43
Старий Крим	2083	80	220		22	457	74
Севастополь	1700						14
Керч-Снікале	8500						24

<sup>1</sup>У графу інше землеволодіння внесені землі: незручні, під лісами, пісками, водоймищами, шляхами сполучення, церквами, фортецями.

<sup>2</sup>Власної землі Нікополь не мав і вся земля в кількості 15 936 дес., і 2210 дес. лісу знаходилися в користуванні державних селян. Міські громади Нікополя володіли загалом 43 дес., яку купували протягом кількох десятиріч під різні будівлі.

<sup>3</sup>Мелітополь був визнаний містом і переданий у цивільне управління в 1842 р., але до 1870 р. не був виведений із статусу сільських поселень. Тому власною землею наділений не був.

<sup>4</sup>Міським самоврядуванням вони не використовувалися, оскільки необхідні були для транспортування солі. Міські землі взяло в оренду Соляне правління за щорічну платню до бюджету 6743 руб. 91 коп.

зафіксовано найбільший розрив у прибутках із землі та з промисловості. В Ольвіополі, навпаки, прибутки із землі, належної місту, були меншими, ніж прибутки з промислових закладів. Земельний міський фонд розподілявся таким чином: вигінні, оброчні та сінокісні землі становили більшість у використанні і з них отримували найбільшу кількість прибутку; другорядні позиції (у кількісному та прибутковому планах) займали землі під виноградниками, городами, садибами, фруктовими садами. Кількість землі, яку неможливо було використовувати в сільськогосподарському плані (незручна, під шляхами сполучення), приблизно була такою самою, як і кількість земель, які займали територію міст [9, с. 3–44].

Міста Катеринославської губернії володіли значно меншими земельними ресурсами – від 3 до 9 тис. дес. Із всіх земель у губернії містам належала лише невелика частина 0,5% від усієї території. У розподілі міських земель найбільшу частку завжди використовували під сінокіс, після 1870 р. відбувся перерозподіл у структурі земельної власності і найбільшу частку стали займати вигінні землі [10, с. 160–194]. Найбільше було земельної власності в Маріуполі. Прибуток із земель надходив до бюджетів у розмірі 30–60%.

Таким чином, розрив між статтями прибутків із земель був значно меншим, ніж у містах Херсонської губернії. Земельний міський фонд розподілявся таким чином: вигінні, оброчні та сінокісні землі становили більшість у використанні, з них отримували найбільшу кількість прибутку; другорядні позиції (у кількісному та прибутковому відношеннях) займали землі під виноградниками, городами, садибами, фруктовими садами. Частина землі, які неможливо було використовувати як сільськогосподарські (незручні, під шляхами сполучення, пісками), була більшою порівняно із землями, які займали територію міст.

Міста Таврійської губернії володіли меншою кількістю земель на Півдні України (від 2 до 8 тис. дес.). Найбільше земель було відмежовано в міську власність Феодосії, Перекопу та Бердянська. Прибуток міські бюджети отримували у розмірі від 30 до 70%. Найбільше прибутку за цією статтею було в Старому Криму (74%). Прибутки із промисловості були значно більшими, ніж в інших містах, – від 8 до 30%. Найбільше прибутків за цією зафіксовано в Севастополі (43%). Розрив між статтями прибутків із земель та промисловості був значно меншим, ніж у міс-

тах Херсонської та Катеринославської губерній. Прибутки з промисловості перевищували інші статті у Севастополі та Керч-Єнікале. Земельний міський фонд розподілявся таким чином: кількість вигінної землі перевищувала кількість інших видів земельної власності, оброчні землі становили удвічі меншу частку, другорядні позиції (у кількісному та прибутковому планах) займали землі під виноградниками, городами, садибами, фруктовими садами, баштанами. Земель, які неможливо було використовувати як сільськогосподарські (незручна, під шляхами сполучення, лісами, пісками), було значно більше порівняно із землями, які займали територію міст.

**Висновки.** Таким чином, виходило, що самоврядування Півдня України мало величезні земельні ресурси й не вело власного господарства. Окрім здачі в оренду міських земель, мало було активності в розробках різних перспективних проєктів: ні в розвитку галузей господарства, ні в боротьбі зі шкідниками, ні в збільшенні врожайності з десятини землі тощо. Навіть активної боротьби з неплатниками орендних зборів за користування земельними ділянками не проводили. Мобільність самоврядування в цьому питанні була на низькому рівні. Хоча перспективи для цього були, оскільки міста володіли величезними земельними ресурсами. За півстоліття права на землеволодіння лише заплуталися, хто якими ділянками володів і на яких підставах. Загалом міське землеволодіння можна визначити як цілком структуроване явище в системі міського господарства в досліджуваний період. Міські землі у своїй структурі тоді поділялися на землі сільськогосподарського та промислового призначення та здавалися в оренду на однакових умовах як для дрібних орендарів, так і для промисловців. Особливої мобільності в організації раціональної земельної політики, модернізації та капіталізації майже не помічалось. Розвиток «нового життя» та модернізаційних процесів на Півдні України відбувався значно швидшими темпами, ніж в інших регіонах держави. Завдяки існуванню великого міського землеволодіння самоврядування отримало в розпорядження значно вищі прибутки до міських бюджетів, які можна було використовувати на неприбуткові заходи. У землекористуванні муніципалітети виявилися менш мобільними в досліджувані часи, і значно менша кількість міст намагалася провести модернізацію в міському аграрному секторі.

## Список літератури:

1. Великанов А.О хуторах, расположенных на Одесской городской земле. Одесса : Гор. тип., 1864. 234 с.
2. Велихов Л.А. Основы городского хозяйства: Общ. учение о городе, его управлении, финансах и методах хозяйствования. Москва : Наука, 1996. 466 с.
3. Державний архів Одеської області. Ф. 3. 1. Спр. 14. Арк. 10–30.
4. Державний архів Херсонської області (далі – ДАХО). Ф. 14. Оп. 1. Спр. 353. 69 арк.
5. ДАХО. Ф. 14. Оп. 1. Спр. 1329. Арк. 1–7.
6. Константинова В.М. Урбанізація: південноукраїнський вимір (1861–1904 рр.). Запоріжжя : АА Тандем, 2010. 596 с.
7. Лонгинов А.В. Устройство Одесского порта и первоначальный отвод земли в г. Одессе. *Записки Одесского общества истории и древностей*. 1894. Т. XVII. С. 73–84.
8. Львов А. О земле как элементе богатства. Москва, 1853. 236 с.
9. Материалы для составления предположений об улучшении общественного управления в городах. Санкт-Петербург : Тип. 2 отд. Е.И.В. Канцелярии, 1863. Т. 2. С. 3–44.
10. Памятная книжка для Екатеринославской губернии на 1864 г. Екатеринослав : Тип. Екатеринославского губернского правления, 1864. С. 160–194.
11. Списки населенных мест Российской империи. Екатеринославская губерния. Санкт-Петербург : Тип. центрального статистического комитета МВД, 1863. Т. XIII. 188 с.
12. Список населенных мест Российской империи. Таврическая губерния. Санкт-Петербург : Типография МВД, 1865. Т. XLI. 200 с.
13. Устав городского и сельского хозяйства. *Свод законов Российской империи*. Санкт-Петербург : Тип. 2 отд. Е. И. В. Канцелярии, 1852. Собр. 2. Т. XII. С. 21–91.
14. Ушинский А. О значении мануфактурной промышленности. Санкт-Петербург. 1858. Т. 1. 107 с. Т. 2. 128 с.
15. Южная Россия. Путеводитель по городам. Николаев : Русская типолитография, 1896. 176 с.

**Cheremisin O.V., Varnavska I.V. THE STRUCTURE OF LAND TENURE AND LAND USE IN SOUTHERN UKRAINIAN CITIES AT THE END OF THE XVIII – THE FIRST HALF OF THE XIX CENTURIES**

*The article deals with the issues of land tenure and land use in southern Ukrainian cities at the end of XVIII – the first half of the XIX centuries. The research methodology is based on the following principles: scientific, historical, verification, author credibility, Frontier thesis, human measurability and regionalism. It also uses general scientific (analysis, synthesis, generalization) and special historical (historical genetic, historical typological, historical systematic) methods. The novelty consists of the fact that the author specifies the process of land acquisition and land use in southern Ukrainian cities using various scientific and historical resources. The author emphasises that the South of Ukraine had a lot of unique features which differentiated it from other regions of the empire. The cities of southern Ukraine were huge landowners and could use land resources for replotting on social projects.*

*The research highlights the forms and structure of land tenure and land use. The city land bank was divided as follows: the quantity of pasture land was bigger than other types of land ownership, quit-rent land was less than half, the minor (quantitatively and profitably) was lands for vineries, paddocks, farms, gardens, melon fields.*

*The article shows what profit was received by the local self-government authorities for land resources as well as how reasonably land resources were distributed among different expenses. The author also pays attention to the difference between revenues from land use and other types of revenues. For instance, there is a rather significant gap between land use and industry revenues. The conclusion points out the efficiency of land resources use. The author comes to conclusion that local self-government authorities had huge land resources but did not conduct any economic activity. Except renting local land they did not provide any strategies to develop promising projects, did not improve any sectors of economy, did not increase yield capacity, etc.*

**Key words:** local self-government authorities, city council, land policy, land use, land tenure, South of Ukraine.