

ОРЕНДА ЗЕМЛІ В ПОМІЩИЦЬКИХ МАЄТКАХ НА ПРАВОБЕРЕЖНІЙ УКРАЇНІ ХІХ – ПОЧАТКУ ХХ ст.

Пропонована стаття присвячена питанню оренди та застави землі на Правобережній Україні в контексті загальних економічних змін по Російській імперії на прикладі Теплицько-Бубновецько-Ситковецького маєтку (з 1875 р. Теплицько-Ситковецької ординації) родини Потоцьких гербу Пилява.

Історичний розвиток Правобережної України ХІХ – початку ХХ ст. був тісно пов'язаний з еволюцією поміщицького землеволодіння та землекористування. Незважаючи на наявність праць, присвячених питанням аграрної історії, значна кількість їх є малодослідженими. Серед них характер оренди землі в процесі трансформації шляхетського землеволодіння на Правобережжі. На основі нового архівного матеріалу по господарству Потоцьких в Теплицько-Ситковецькій ординації, можливо простежити як активно розпочалась капіталізація господарства, розвивались товарно-грошові відносини, освоювалися приватні землі.

Питанням оренди та змінам в орендних відносинах у поміщицьких господарствах ХІХ – поч. ХХ ст. присвячені спеціальні статистичні матеріали та окремі дослідження [1]. Українські та російські історики приділили значну увагу орендним відносинам у поміщицьких господарствах України, даючи їм загальну соціально-економічну характеристику [2]. Тенденції щодо змін у поміщицькому землеволодінні на Правобережжі, та певні аспекти орендних відносин висвітлено у працях вітчизняних: Н. Темірової, С. Борисевича, О. Петренко, М. Якименко [3] та зарубіжних авторів – Д. Бовуа, М. Козачка, Б. Смоленської, А. Майдовського [4] тощо.

Протягом другої половини ХІХ – початку ХХ ст. поміщики часто використовували свої угіддя разом із кріпаками в якості товару, продаючи маєтки, віддаючи в заставу за борги або здаючи в оренду. Існували дві форми посесії: оренда – тимчасове володіння маєтком (при цьому укладався договір) та застава – тимчасове володіння маєтком, що був отриманий як плата за борги. Посесія становила один з каналів створення дрібного, середнього, та відносно великого землеволодіння. Більшість проблем із землекористуванням вирішувалися шляхом продажу маєтків

або оренди частини поміщицьких земель, де вирізняли дві групи оренди: оренда із буряковими плантаціями (характерна для Поділля, Київщини) та без них. Здана в оренду земля перебувала під контролем власника маєтку або особи, яка очолювала управлінський апарат маєтку.

В українських губерніях, порівняно з іншими регіонами Російської імперії, оренда набувала найбільшого поширення. У поміщицьких маєтках домінували дві форми господарювання: 1) власник безпосередньо або через найману адміністрацію управляв господарством [5], використовуючи власні кошти, реманент і найманих робітників; 2) власник здавав маєток в оренду на тривалий термін особі або заводу з переробки сільгосппродукції [6]. Друга форма була досить поширена на Правобережжі. Однак у незначних масштабах зустрічалася і короткострокова селянська оренда: у Липовецькому та Звенигородському повітах Київської губернії вона охоплювала менше 1% поміщицьких земель, у Гайсинському повіті Подільської губернії та Тарашанському й Уманському – від 1,16 до 5,86% [7].

Указ генерал-губернатора О. Безака від 10 грудня 1865 р., забороняв полякам купувати землю. Аби уникнути застави або продажу землі росіянам, з польської сторони сформувалася величезна мережа шахрайства. Указ генерал-губернатора О. Дрентельна від 1884 р. обмежив оренду до 12, а заставу до 10 років і створив Комісію з виявлення зловживань щодо неправильного продажу та оренди землі, діяльність якої відзначалась розмахом і непотрібністю, типовими для безсилої російської бюрократії. Уж е до 1896 р. росіяни таки домоглися вигідного для себе балансу у володінні землею завдяки низці заходів, як-от: неможливість для поляків скористатися послугами Дворянського банку, створеного 1885 р., заборона генерал-губернатором

Ігнат'євим з 1890 р. передачі землі в довічну власність, пізніша заборона купувати частини спадщини і, врешті, дозвіл на успадкування лише подружжям та родичам по прямій лінії тощо. У 1898 р. росіянам (за офіційними даними) належало 3380 тис., а полякам — 3080 тис. десятин [8]. На межі XIX–XX ст. поміщицьке землеволодіння України відзначалося високим рівнем концентрації, хоча латифундійність значною мірою вже була підірвана з 60-х років XIX ст. (під впливом соціально-економічних змін, значних конфіскацій після першого та другого польських повстань та продажу маєтків). Наприклад, такі зміни у польському землеволодінні можливо простежити в 1890 та 1900 рр. і по деяким повітам Волині, Поділля та Київщини (України): по Балтському повіту (Поділля) в 1890 р. поляки були власниками 122.948 дес., у 1900 р. власниками — 102.152 дес.; у Брацлавському (Поділля) в 1890 р. — 39.986 дес., у 1900 р. — 34.156 дес.; по Дубнівському (Волинь) у 1890 р. — 91.813 дес., у 1913 р. — 66.146 дес.; у Київському (Україна) — у 1890 р. — 52.677 дес., у 1900 р. — 40.007 дес.; у Канівському (Україна) — на 1890 р. — 34.251 дес., на 1900 р. — 32.576 дес. [9]. Протягом зазначеного періоду дворянське землеволодіння скоротилося приблизно наполовину, відбулося і скорочення середнього розміру дворянських маєтностей.

Боротьба за землю тривала ще й тому, що оренда давала найбільші зиски власникам, як полякам, так і росіянам. Так у 1873 р. газета «Киевлянин» констатувала, що за останні 10 років переселені та безземельні поляки взяли в оренду 7 тис. дес. у маєтках родин Потоцьких та Сеньківської [10]. Наприклад, у волинських маєтках Юзефа Потоцького на площі 55.128 дес., поділених на 42 фільварки, 20 фільварків здавались в оренду. По Волинській губернії з 427.886 господарств з землею, 41.546 господарства є в оренді (9,7% від усіх господарств), 146.9 тис. землі здано (6,1% від усієї площі). А. Забелін з політичних міркувань показував занепад більшості маєтків поляків і критикував землевласників за те, що частина з них не вели господарства самостійно, а здавали маєтки в оренду. Хоча при цьому позитивно оцінювалася діяльність князя Р. Сангушка та графині М. Потоцької, які досягли значних успіхів у веденні господарства [11].

Один із найбільших у межах України Теплицько-Бубновецько-Ситковецький маєток Потоцьких, розташований, простягнувшись уздовж Південного Бугу, в Гайсинському повіті Подільської губернії та Липовецькому повіті Київської

губернії (сучасна територія Гайсинського, Немирівського та Теплицького районів Вінницької області). В офіційних документах Потоцьких певний час вказувалась назва Теплицько-Бубновецький, пізніше до Теплицького маєтку була приєднана ситковецька частина — це відобразилось у назві маєтку: Теплицько-Ситковецький. Протягом XIX ст. ці ситковецькі маєтності переходили від одних Потоцьких до інших (від Станіслава Щенсного до Ярослава, потім до його синів Костянтина та Венчислава Потоцьких. Нарешті племінниця Ярослава Олександра [12] придбала у Венчислава в 1860 р. Ситковецьку волость із населенням 1491 душ селян чоловічої статі, та приєднала до неї свій спадок — теплицькі маєтності). Її ж стараннями ці дві частини 17/29 травня 1875 р. були об'єднані в єдиний Заказний маєток («Заповедное имение»), або *ordynacja* (на польський манер, як написано в статуті Теплицько-Ситковецької ординації) [13]. Таким чином, вони мали навічно та неподільно закріплюватися за родиною Потоцьких. Наприкінці XIX ст. (після смерті 6-го січня 1892 р. засновниці ординації в палаці Красинських у Варшаві) наступним власником маєтку стає двоюрідний племінник Олександри Потоцької — Костянтин Потоцький [14]. Пані Августова склала заповіт на користь Костянтина Потоцького 14 червня 1887 р. у Варшаві. До Теплицько-Ситковецької ординації на 1875 р. належало: в теплицькій частині — 20.666 дес. (за винятком селянської землі) та 22 села; ключ ситковецький мав 5619 дес. (за винятком селянської землі) та 6 сіл; сюди входили також усі рухомості, які були в Теплицькому палаці. Загальна площа цього маєтку складала 26.285 тис. дес. (рілля займала 17.9 тис. дес.). Великі земельні ділянки [15] за Олександри Потоцької, котра проживала в Вілянові, не могли утримуватись у належному стані, тому власниці набагато вигідніше було здати землю в оренду на довгий термін та отримувати за це значні прибутки. За часом надання землі оренда поділялась на довго- та короткострокову (*сдаточное*).

Між власником та орендарем укладалася **офіційна угода** (договір про оренду), де зазначалися умови користування землею, плата за землю та термін оренди. Скрупульозність, з якою землевласник підходив до оформлення stosunkів з орендарями, відображає текст угоди про оренду частини Теплицько-Ситковецького маєтку Костянтина Потоцького [16]. В орендній угоді йшлося навіть про те, що для посіву мали брати тільки «здорове зерно». Під посів рапсу земля неодмінно мала бути удобрена. Управління залишало за собою право надсилати наглядача за по-

льовими роботами. Передбачався навіть випадок смерті орендаря. У цьому разі спадкоємці могли взяти на себе виконання орендної угоди. Водночас траплялися випадки, коли орендарі користувалися практично повною свободою дій, це позначалось на селянах, котрі часто скаржились власнику землі (Олександрі Потоцькій) на орендаря через випадки насильства, значного фізичного навантаження, втрати вагітними жінками дитини чи надмірної панщини [17]. Передача землі в оренду не завжди означала повне усунення власника від управління землею. Однак загальні умови оренди на території України, як і на більшості території Європейської Росії, були загально нестерпними.

Перейшовши у користування іншій особі, земля досить часто залишалася під суворим контролем з боку поміщика, його представника або управителя маєтку. З господарчих документів, які збереглися до нашого часу, можемо зробити висновки, що вимоги стосувалися переважно заходів щодо збереження родючості ґрунту та своєчасного надходження платежів. Посесори досить часто були доволі «неслухняними» в сплаті грошей за оренду. Існують цілі списки боржників по маєтку за різні роки, однак не існувало прописаного процесу стягнення боргу з боржника [18]. Більш-менш правильної системи оренди також не існувало, не було доскіпливої системи контролю за дотриманням орендарями своїх договорів та зобов'язань. Якщо в маєтку існували чіткі правила з його управління та управитель виконував належним чином свої функції, була надія сподіватись на догляд за орендарями та орендованою землею. Однак, треба сказати, що адміністрація досить чітко управляла маєтком, хоч на посесорів це не поширювалось, і тому в більшості випадків орендарі вели хизацьке та свавільне господарювання. Інколи на це впливала недосконалість знань елементарних правил господарювання, що була викликана бажанням якнайбільше урвати з орендованого шматка землі за короткий період часу. Траплялися непоодинокі випадки, коли орендарі не дотримувались і трипільної сівозміни, зазначеної у договорі, озимі сіялись по озимим, ярові культури по яровим, угноєння взагалі не проводилось, а земля оброблялась найпримітивнішими методами. Таке ставлення орендарів до землі найгіршим способом відбивалось на врожайності культур та на чистоті полів. У часи повної оренди маєтку досить часто управителі саме і згадували, що поля всі практично позаростали бур'янами, що знижує врожайність ґрунтів на довгий час. Хизацьким було ставлення орен-

дарів до інвентаря та до будівель на орендній площі. Про порядки, які існували на орендних фільварках маєтку може розповісти звіт управляючого Пчельнянським та Теплицьким фільварками, які до березня 1896 р. були в оренді. Будівлі на території перебували в жахливому та напівзруйнованому стані, через неправильну обробку землі поля були засмічені травами та пирієм. Новому власнику і його штату після отримання маєтку у спадок потрібно було створювати нові умови для орендарів і чітко стежити за їх дотриманням. Із 36.515 моргів орної землі маєтку – 27.059 моргів, тобто 73,8% було в оренді. До 1895 р. (тобто до виходу з оренди с. Пчельні та м. Теплика) площа орендованих земель становила 82% всіх орних земель, а площа власного користування – 18%. На 1897 р. 73,8% відносно 26,20%. Оренда, як стаття прибутків, відіграє значну роль у бюджеті маєтку, це можливо простежити на прикладі: власне господарство ординації давало прибутку (середнє): 1887/91 рр. – 43.365 руб., 1992/96 рр. – 29.505 руб., 1887/96 рр. – 36.435 руб.; натомість орендні статті з 28 сіл та містечок складали такі цифри: 1887/91 рр. – 92.427 руб., 1992/96 рр. – 107.641 руб., 1887/96 рр. – 100.034 руб. Щодо рівня доходності орендованих земель, то дані, зібрані протягом п'яти років, порівняно з прибутками власницьких земель, дали значно нижчі показники (у відсотках): 1887/91 – на 52,8%, 1892/96 – 11,6%, за десятиліття 35,1% [19]. Звіти про фінансові розрахунки надсилались до Віляновського маєтку Олександри Потоцької та велись за допомогою Петербурзького, Бердичівського, Одеського, Житомирського та Київського банків, де зберігались кошти родини [20].

Цікавим є факт, що у 1853 р. в Гайсинському повітовому суді головним управляючим маєтку Ільницьким були укладені контракти на оренду м. Теплика та 20 сіл до початку 1860 р., та через наказ від 2 липня 1856 р. про шкідливий вплив оренди на населення, власниця Потоцька має закінчити оренду на м. Теплик та 20 сіл, незважаючи на втрату коштів за оренду, проте за документами, які збереглися, можна встановити, що оренда тривала [21]. Якщо порівняти дані щодо кількості орендарів, по роках, то в 1854/1860 рр. було 20 орендарів, та в оренду здавалось 23 села, в 1885/1890 – вже 23 орендаря, на 1894 р. кількість орендарів зменшилась до 11 позицій [22]. Після початку управління маєтком Костянтина Потоцького тільки мала частина земель ординації здавалась в оренду, на відміну від попередніх власників, що свідчило про зростання використання власної землі та товаризації госпо-

дарства. Земля використовувалась під посіви зернових та цукрових буряків, вирощування яких на той час приносило прибутки.

Із заводами на території маєтків так само було укладено договори. Так, наприклад, Олександра Потоцька уклала договір, за яким усі заводські будівлі (за контрактом від 16.02.1877) є власністю родини Потоцьких, а машини, апарати є власністю Товариства цукрових заводів [23]. Потоцька віддає в оренду Товариству землю на 12 років, за певну плату, але за це власниця має відпускати дрова та цукрові буряки на потреби Товариства. За оренду Ситковецького заводу родина отримувала — за землю 12.284 руб., за будівлі 4.000 руб., вся сума становила за 6 років 164.906 руб., що було значними коштами [24]. Загальний дохід з Теплицько-Ситковецького маєтку у 1890/91 рр. становив 122.982 руб., в тому числі з оренди Теплицької частини отримували 77.004 руб., з Ситковецької частини — 6.741 руб. Як приклад використання оренди для збагачення можна навести статтю про оренду в Теплицькій ординації з «Одеського Вісника» за 1883 р. У статті зазначалось, що до «прихода главноуправляющего Чацкого Ф. В. цены на аренду были нормальными и составляли 4, 4½, 5, 5½ руб., а после его появления, видимо он не удовлетворен своей министерской пенсией в сумме 40 тыс. руб., принялся наверстывать финансовые трудности, и поэтому поднял арендные цены до 7, 7½, 8, 10 руб.» [25]. Отже, здача землі в оренду підпорядковувалась інтересам кращої організації власного господарства та отримання більшого прибутку поміщиком.

Склад орендарів був різноманітний, але переважали селяни, німецькі та чеські колоністи, дворяни, міщани й купці. Неможливість придбати землю, пов'язана з різноманітними заборонами на купівлю землі полякам, зумовлювала поширення оренди. Характер дрібної селянської оренди на поміщицьких землях визначали декілька факторів: неспроможність вести самостійно господарство, відсутність оборотних коштів, майнова незабезпеченість, прагнення засівати по можливості більше землі через низьку інтенсивність господарства. На Правобережжі помітною групою посесорів були єврейські та польські орендарі — в документах до маєтку досить часто можна побачити їхні прізвища [26]. Польське земельне питання тісно було пов'язане з єврейським, незважаючи на деякі законодавчі акти, котрі забороняли єврейському населенню від 1863 та 1865 рр. тримати землю в оренді. Один із видів оренди поміщицьких маєтків єврейським населенням була крестенція. Ще в 1819 та 1840 рр.

було видано закони про недопуск євреїв до крестенції [27]. Під видом крестенції, згідно з договорами з поміщиками, євреї примушували поміщицьких селян косити сіно, знімати хліб, молотити його, звозити зерно та сіно до винокурень, які були в оренді у євреїв; селяни також змушені були надавати орендарям підводи. Крестенція відіграла важливе значення, завдяки їй контроль за роботою селян отримали особи недворянського походження — євреї. За виконану працю вони мали сплачувати селянам заробітну плату (селянську працю в цьому разі можна вважати за найману) [28]. Однак, незважаючи на постійні заборони, єврейськими орендарями використовувалась чверть українських поміщицьких земель. На Правобережній Україні, за різними оцінками, їх налічувалося один мільйон, однак тільки вузький прошарок — близько 10 тис. — був залучений до польського маєткового господарства по селах. Вони були потрібні як посередники (фактори), а також як орендарі, завдяки яким, попри суворість репресивного законодавства, поляки змогли передати в оренду понад 800 тис. дес., тобто майже третину своїх земель (щоправда, інші 10 тис. євреїв надавали такі самі послуги російським поміщикам). Деякі поміщики віддавали євреям землю в оренду на 30, 60, і навіть 90 років. Довгострокова оренда давала змогу полякам уникнути продажу своїх маєтків та зберегти цілісність земельних наділів. Проте майже всі угоди з заможними євреями мали неофіційний характер, що було дуже прибутково для поміщиків і рятувало їх від примусового продажу землі, на який розраховував російський уряд [29]. У документації до маєтку також є згадки, що власник втрачає певні значні гроші через постійну спекуляцію євреїв [30]. Указом Сенату від 8 грудня 1867 р. було дозволено працювати євреям там, де потрібні були технічні навички: на млинах, цукроварнях, винокурнях тощо, але заборонено доступ до землі, що і надалі продовжувало створювати двояку ситуацію. Указом Сенату від 3 травня 1882 р. встановлювалось, що оренда помешкань євреями дозволена лише у містах. Київський генерал-губернатор дав добро на діяльність комісій з пошуку зловживань у сфері купівлі та оренди маєтків, котрі отримали назву «особые столы Третьего отделения». Однак і ці заборони не вплинули на загальний стан польсько-єврейського орендного питання. Між 1885/1886 рр. у Петербурзі накопичувались документи про аналіз угод щодо єврейського землекористування, однак заборонити та змінити зловживання було неможливо, тому уряд вдався до залякування.

Основними формами оплати оренди були натуральна й грошова. Орендні ціни залежали від співвідношення попиту і пропозиції, тобто від того, наскільки сторони зацікавлені в тому, щоб здати й отримати у користування землю. Оскільки протягом середини та кінця XIX ст. ця потреба постійно загострювалася, то й орендні ціни поступово зростали. Зростання зумовлювалося потребою в землі селян та підприємців (вигідно було орендувати землі під заводи, фабрики тощо). Поширеною була оренда млинів мельниками, заможними селянами, шляхтою. Надання поміщицької землі в оренду, її продаж сприяли відокремленню землевласника від землі, стимулювали безстановість поміщицького землеволодіння. Серед статистичних даних, наведених в праці Н. Темірової [31] та підтверджених архівними даними з досліджуваних маєтків, знаходимо такі цифри: в Україні вищою була питома вага грошової оренди, дещо нижчою – з долі врожаю, відробіткова та змішана, що свідчить про вищий рівень розвитку капіталістичних відносин. Найпоширенішою грошова оренда була у Волинській, Київській, Подільській губерніях (98,9; 98,8 та 94,4%), які належали до району інтенсивного розвитку великого підприємницького господарства. За ними розташувалися південноукраїнські губернії (від 89,1 до 93,8%) і нарешті Лівобережжя, де даний різновид оренди також переважав (від 75,2 до 93,2%). Оренда за відробітки становила незначний відсоток (найвищий – 7,3% – у Полтавській губернії), а в Подільській, Волинській, Херсонській, Таврійській губерніях вона була відсутня зовсім. Найчастіше в господарствах частка землі здавалася за відробітки, а частина оброблялася власником.

Крім того, деякі землевласники, котрі жили в інших країнах чи обіймали різні громадські та адміністративні посади, не в змозі були безпосередньо займатися організацією господарства, а тому нерідко вдавалися до оренди або просто не вміли господарювати. Досить часто поміщики не тільки самі хазяйнували на власній землі, а й виступали орендарями чужої землі. Досить велика кількість поміщиків орендувала чималі ділянки землі, засновуючи на них велике господарство, часто із застосуванням новітньої техніки, досягнень агротехніки. Як правило, на таких ділянках організовувалося експериментальне господарство або ж започатковувалися нові галузі. Передусім це були господарства з цукровими, буряковими, винокурними, крохмальними заводами.

Загальне поширення оренди (наприклад, орендування землі з метою виробництва зерна та

іншої продукції на ринок), у свою чергу, істотно підіймало орендні ціни, через це власники, для більшого зиску, за краще вважали віддавати землю в оренду. Крім того, досить поширеним явищем було подвійне передавання землі в оренду, т. з. суборенда. Імператорський указ від 17 липня 1806 р. забороняв використовувати в казенних маєтках суборенду, щоб остаточно не розорити казенні маєтки. Але суборенда, як засіб накопичення коштів тривала і далі, наприклад, у звіті від 1878 р. губернатор підкреслював, що досить часто євреї здавали землі в суборенду селянам, вимагаючи, крім платні, ще й панщинних відробітків. Зберігся документ про суборенду до маєтку Пчельна, де згадувалось, що орендний володар Микола Андреев передав 700 душ селян Леонарду Івашкевичу в 6-річну суборенду за «добру суму» в розмірі 6 тис. 700 руб. [32].

Існували й інші умови, які сприяли поширенню оренди, серед них: зниження врожайності, що було наслідком виснаження землі; коливання чи зниження цін на сільськогосподарську продукцію; зростання заробітної плати та інших витрат по виробництву, а щонайбільше – це «голод» на землю. Крім того, деякі землевласники, обіймаючи різні громадські та адміністративні посади, не в змозі були безпосередньо займатися організацією та веденням господарства, а тому нерідко вдавалися до оренди.

Водночас в господарчому листуванні по маєтку збереглося чимало свідчень про негативний вплив оренди на господарство. Наприклад, у Теплицько-Ситковецькому маєтку Костянтина Потоцького до 1895 р. з 20 тис. дес. ріллі 74% здавалося в оренду, в загальній площі маєтку це становило 57%. Наприклад, за даними по Теплицькому маєтку за 1887/1891 рр. власне господарство давало (морг давав) 6.62 руб., а орендоване – 3.08 руб., в 1892/96 рр. – 4.14 руб., та 3.66 руб., а за десятиріччя різниця була такою: власне господарство – 5.33 руб., орендоване – 3.35 руб., що становило 35,1% від прибутку на власній землі [33]. Іншим було становище землевласників, які здавали маєтки у довгострокову оренду. Зниження цін на сільськогосподарську продукцію не відбивалося в даний рік і могло справити свій вплив тільки після завершення строку оренди чи за умови неспроможності орендаря. За умови низьких цін на хліб землевласник, який здавав землю в оренду, міг іноді навіть виграти. Орендар-підприємець, який виробляв продукцію на продаж, меншою мірою схилився орендувати землю за низьких цін на хліб, і такого орендаря власник міг втратити. Але

селянин, який орендував землю з метою поповнення власного продовольства, в роки низьких цін прагнув орендувати більше землі. Більше того, він намагався більшу частку врожаю віддати при оренді з половини і виконати більший обсяг робіт за відробіткової системи, оскільки буде розраховувати на вищу винагороду за свою працю високим урожаєм. При цьому сама можливість орендувати для нього збільшувалася, оскільки міцні орендарі-підприємці відступали. На місце одного такого орендаря з'являлися кілька дрібних, які вдавалися до оренди з метою забезпечення власного продовольства. Отже, попит на оренду зростав, що й надавало можливість землевласникам підвищувати орендні ціни. Термін оренди різних економій був неоднаковим — від 5 до 12 років (досить часто орендні угоди з орендарями поновлювались після їх закінчення). Орендна плата за 1 дес. у Теплицькому маєтку коливалася від 5.50 до 10.50 руб. Загальні цифри по губерніях Імперії були такі. У Київській ціна за 1 дес. орної землі становила: у 1881 р. — 10.50 руб., у 1901 р. — 16.36 руб., 1912 р. — 16.52 руб.; у Подільській у 1881 р. — 6.58 руб., у 1901 р. — 10.63 руб., у Волинській — 1881 р. — 6.58 руб., 1901 р. — 6.40 руб., що свідчить про високий ріст орендних цін, котрі порівняно з початком століття на 11 років зросли майже на 70 %, що досить негативно відбивалось на орендних маєтках, зданих на короткий проміжок часу [34]. Таким чином, низькі ціни на сільськогосподарську продукцію знижували грошовий прибуток власника, який мав власну ріллю, і, навпаки, підвищував вигоди землевласника, який здавав землю в оренду. Архівні дані свідчать, що, наприклад, дворяни Волинської губернії надавали перевагу самостійному веденню господарств. Орендні ціни на землю в них коливалися залежно від родючості ґрунту.

На орендарів Теплицького маєтку накладалися певні обмеження: на бурякових плантаціях певна площа обов'язково відводилася під буряки, які за визначеною ціною продавались цукровому заводу, власниками якого були Олександра, а потім Костянтин Потоцькі. На ділянках без буряків орендареві надавалася повна свобода, але заборонялося висівати соняшники чи інші культури, що виснажують ґрунт [35]. Незважаючи на всі заходи з посилення врожайності, землевласники відзначали значно нижчу прибутковість орендованих земель та значне виснаження орендованої землі, що визначається у матеріалах обстеження економій ординації, які вишли з оренди в 1896/97 рр. Прибутковість орендних земель була нижчою (майже на 35%)

від землі, яка перебувала у користуванні власника. Із 1 дес. землі власницької частини в 1908 р. озимої пшениці зібрано 37 пудів, з десятини, яка здавалася в оренду з половини, — 27.1, жита — відповідно 68.2 та 56.4, ячменю — 39.2 та 28.3, гречки — 12.1 та 4.4 тощо [36]. Значна частина землі в маєтку орендувалася уповноваженим маєтку Ісидором Вікторовичем Ставинським. Дані, щодо інших орендованих маєтків Правобережної України дають подібні показники. Обов'язковою орендною умовою для орендарів-офіціалістів стало вирощування цукрових буряків. Їм було дозволено зводити необхідні будівлі, але тільки на короткий термін, до завершення строку оренди, також орендарі дістали право користуватись реманентом, худобою та насінням. Через надання землі в оренду експлуатувалася значна частина поміщицьких маєтків. Таким чином поповнювалася нестача обігових коштів і робочої сили (у разі надання землі в оренду за відробітки), необхідних для ведення господарства на частині землі, що залишалася в безпосередньому віданні власника. У незначних масштабах серед орендування великими землевласниками траплялася й короткострокова селянська оренда. В Україні селянська оренда займала 4,2 млн. дес. землі, це 21,3 % від їх надільного володіння (абсолютних даних щодо кількості орендованої селянами землі не існує). Селянами найбільше землі орендувалося на Півдні — 2,4 млн дес., на Лівобережжі — 1,3 млн, на Правобережжі — 414,1 тис. дес. Найвищою питома вага оренди за гроші у селян була на Правобережній Україні — 96,5% (з усіх врахованих на 1901 р. випадків) [37].

Землевласники, крім оренди, користувались **іпотекою** — кредитом під заставу нерухомості, головним чином, землі. Іпотека була одним із перших і найістотніших різновидів кредиту, які відіграли важливу роль у становленні й розвитку аграрного капіталізму в усіх країнах. Іпотека досить широко застосовувалася помісним дворянством ще в дореформену добу та мала державний характер. Маєтки заставляли в Державний банк та інші кредитні установи, а отримані позики, більшою мірою, використовували у невиробничих цілях. Державний банк надавав довгострокові позики на 26 років, з 1857 р. термін збільшився до 28 років. За невиплаченої застави маєток переходив у власність кредитної установи, тоді він продавався, але існувало право його викупу. Якщо на маєтку «висіли» великі борги, то на нього накладали заборону, власник не міг продати або заставити маєток в кредитних установах.

Землеволодіння і взагалі сільське господарство не може успішно розвиватися без **дешевого кредиту**, джерелом якого були земельні банки. Однак особи польського походження не допускалися до користування їхніми кредитами, вони могли бути тільки продавцями. Лише указ 1 травня 1905 р. дозволив особам польського походження орендувати на загальних підставах землю, купувати її у власність, також приймати в заставу землю від поляків [38]. Проте значна частина з 3386 польських маєтків на Правобережжі, зафіксованих у 1890 р. (по Волинській губернії їх було 1292), попри деякі втрати, залишалась першорядною соціально-економічною силою, однак на 1 січня 1914 р. заборгованість на Правобережжі була значно вищою, ніж деінде в імперії (за винятком південних степів): 69,8% польських та російських маєтків перебували в заставах. Станом на 1914 р. польські володіння перевищували російські на 3 млн десятин землі.

Крім того, іншим варіантом було вводити в заборговані маєтки державну адміністрацію або вони [маєтки] потрапляли під опіку. Повна застава Заповідних маєтків була заборонена. До реформи 1861 р. досить широко застосовували заставні операції, де предметом операції була кріпацька душа. Тоді і позичкові гроші були капіталом лише для кредиторів, для тих, хто заставляв, вони були купівельним або сплатувальним засобом і використовувалися в споживчих цілях. За офіційними даними на 1856 р. у Подільській губернії налічувалось 1667 маєтків, з них 814 було закладено та перезакладено, що становило 48,83 % від усього числа господарств [39]. Наприклад, Олександра Потоцька під заставу взяла кредит на 37 років у Санкт-Петербурзі у 1853/54 рр. під заставу сіл із свого маєтку з кількістю душ 4.108 по 70 руб. за кожен душ. Цікавим є те, що у 1856 р. власниця вирішила продати село Сичівку, раніше заставлену на 37 років, гроші, отримані за заставу (36.057 руб.) мав у подальшому виплачувати новий власник Іпполіт Опочинський, але з нього Потоцька за маєток (був проданий за 94.320 руб. сріблом) взяла лише різницю між своїм кредитом і коштами за продане село, тобто остаточна сума, отримана власницею, мала становити 58.193 руб. 54¼ коп. [40]. Крім того, Потоцькими в 1856 р. було закладено в Санкт-Петербурзький Опекунській раді за 27.920 руб. село Кошвани з Дашівського маєтку [41]. Дуже часто поміщики закладених маєтків не мали можливості виплатити борги в зазначений час і не раз звертались із проханням про відстрочку платежів. Однак

число заставлених маєтків невпинно зростало. На Волині на середину 50-х років було закладено та перезакладено більше ніж 25% маєтків. Найбільша кількість заставлених маєтків із найбільшою кількістю душ була у Київській губернії, хоча вартість і маєтків, і душ у Київській губернії була найменшою, що свідчить про низькі продажні та заставні ціни, порівняно з Подільською та Волинською губерніями.

Поміщицьке господарство Правобережжя стало ареною проведення національної політики царського уряду. Цілеспрямовані антипольські дії царського режиму призвели до опанування росіянами відносно незначної частини земель. Польська земельна шляхта напередодні Першої світової війни залишалася власницею майже половини земель. Насильне насадження російського елементу та економічний тиск на польське землеволодіння бажаних результатів не дало і останнє залишалось в регіоні домінуючим. Фіктивні оренди й застави, продаж іноземцям, дарування землі в довічну власність, хабарі дали можливість польським поміщикам обмежити посягання на свій земельний статус.

Отже, у XIX – на поч. XX ст. оренда землі була показником проникнення капіталістичних елементів у сільське господарство, вона виступала способом розв'язання проблем землекористування як поміщиків, так і селян. Значна частина землевласників, будучи не в змозі пристосувати своє господарство до нових економічних умов, але не бажаючи втрачати прибутки, здавали значну частину або повністю всю свою землю в оренду або в заставу. Цим процесам також сприяло стійке зростання цін та постійна нестача землі, зниження врожайності, що було наслідком виснаження землі, коливання чи зниження цін на сільськогосподарську продукцію, зростання заробітної плати та інших витрат у виробництві, можливість швидкого збагачення. Крім того, деякі землевласники, обіймаючи різні громадські та адміністративні посади, не в змозі були безпосередньо займатися організацією та веденням свого господарства. Дрібній селянській оренді була властива хижацька експлуатація землі, оскільки з неї намагалися взяти побільше, мало турбуючись про відновлення її родючості, що було безумовно шкідливим. Така оренда обмежувала прогрес сільського господарства. Шляхом вилучення високих орендних цін із сфери сільськогосподарського виробництва штучно забиралися великі кошти у вигляді орендної плати, які часто спрямовувалися на невиробничі витрати землевласників. Підприємницька оренда, навпаки, відрізнялася вищою

інтенсивністю господарства, сприяла розширенню сільськогосподарського виробництва. Водночас земля була предметом спекуляції, адже, таким чином, із сільськогосподарського виробництва вилучалися величезні кошти, штучно нагналися ціни на землю, посилювався тиск на дрібних орендарів. Велике землеволодіння на початок ХХ ст. ще не вичерпало свого потенціалу,

тому дрібний власник був приречений або на розширення своїх володінь, щоб вижити, або на розорення і перетворення на найманого робітника. У свою чергу, велика земельна власність була краще пристосована до ринкових умов, рентабельніша. Однак в цілому вплив оренди на розвиток поміщицького господарства є негативним.

1. Материалы по аграрно-экономическому исследованию Юго-Западного края (Уманский, Липовецкий, Звенигородский, Тарашанский уезды Киевской губ.).— Гайсин, 1909.— 178 с.; *Флексор Д. С.* Аренда. Свод трудов местных комитетов по 49 губерниям Европейской России.— СПб., 1903.— 161 с.
2. *Анфимов А. М.* Земельная аренда в России в начале ХХ в.— М., 1961; *Маркина В. А.* Магнатское поместье на Правобережной Украине.— К., 1961; *Минарик Л. П.* Происхождение и состав земельных владений крупнейших помещиков России конца XIX — начала XX вв. // Материалы по истории сельского хозяйства и крестьянства России.— М., 1965; *Сташевский Е. Д.* История докапиталистической ренты на Правобережной Украине (18 — I полов. 19 в.).— М., 1968.
3. *Темірова Н. Р.* Теплицько-Ситковецький маєток графа К. К. Потоцького в другій половині XIX ст. // *Донецький вісник наукового товариства ім. Шевченка*, т. 2.— Донецьк, 2002.— С. 66–72; *Темірова Н. Р.* Застосування оренди на поміщицьких землях в українських губерніях Росії (друга половина XIX — поч. XX ст.) // *Наукові записки НаУКМА. Миколаївська філія*.— Т. 8. [Історичні науки].— Миколаїв, 2000.— С. 50–55. *Темірова Н. Р.* Поміщики України в 1861–1917 рр.: соціально-економічна еволюція.— Донецьк, 2003; *Борисевич С. О.* Поміщицьке землеволодіння і землекористування на Поділлі (1793–1830 рр.) // *Український історичний журнал*.— 1992.— № 3.— С. 91; *Петренко О.* Маєткові монополії та їх оренда на Східному Поділлі наприкінці XVIII — у першій половині XIX ст. // *Студії з архівної справи та документознавства*.— Т. 10.— 2003.— С. 207–213; *Якименко М. А.* Земельна оренда на Україні в період капіталізму // *УІЖ*.— 1991.— № 2.— С. 55–63.
4. *Beauvois D.*, *Trójkąt Ukraiński: szlachta, carat i lud na Wołyniu, Podolu i Kijowszczyźnie 1793–1914*.— Lublin, 2005.— 810 s. *Бовуа Д.* Битва за землю в Україні 1863–1914: поляки в соціо-етнічних конфліктах.— К., 1998; *Бовуа Д.* Шляхтич, кріпак і ревізор. Польська шляхта між царизмом та українськими масами (1831–1863).— К., 1996; *Kozaczka M.*, *Ordynacja Zamojska 1919–1956*, Lublin, 2003; *Smoleńska B.*, *Struktura i funkcjonowanie zarządu Dóbr Wilanowskich (1800–1864)*, Poznań, 1975; *Majdowski A.*, *Ze studiów nad fundacjami Potockich z Wilanowa*.— Warszawa, 1993.
5. Материалы по аграрно-экономическому исследованию Юго-Западного края.— С. V.
6. *Лещенко И. В.* Теплицько-Ситковецьке заповідне ім'є графа К. К. Потоцького Київської і Подільської губернії.— К., 1897.— С. 44; Монографический очерк Ситковецкого свеклосахарного завода принадлежащего графу К. К. Потоцкому и арендуемого Ситковецким Высочайше утвержденным Товариществом.— сост. Т. Л. Осинский.— Немиров, 1897.— С. 17.
7. *Каблуков Н. А.* Значение хлебных цен для частного землевладения в Европейской России // *Влияние урожаев и хлебных цен на некоторые стороны русского народного хозяйства*. Т. I.— СПб., 1897.— С. 132. *Темірова Н. Р.* Соціально-економічна еволюція поміщицтва України.— С. 89.
8. *Анфимов А. М.* Крупное помещичье хозяйство Европейской России (конец XIX — нач. XX века).— Автореф. дис. ... докт. истор. наук.— М., 1966.— С. 11.
9. *Epszstein T.* Edukacja dzieci i młodzieży w polskich rodnych ziemiaństwach na Wołyniu, Podolu i Ukrainie w II połowie XIX w.— Warszawa, 1998.— S. 15 (tabela 3).
10. Киевлянин.— 1873.— № 53.
11. *Забелин А.* Военно-статистическое обозрение Волынской губернии.— Часть 1.— С. 215–217.
12. Граф Щенсний Станіслав Юзеф Матіаш (Тартаків 20.02.1751 † Тульчин 14(26).03.1805). У статті автор вживає ім'я першого власника маєтку відповідно до офіційних документів, підписаних саме як «Станіслав Щенсний Потоцький» (ЦДІАК України.— Ф. 49, оп. 1, спр. 2271). Граф Ярослав Станіслав Потоцький (Тульчин 7.12.1787 † Рогалін 3.01.1838) // Вацлав (Венцислав) (1812–1869), родини не мав. // Костянтин (Константи Пётр) (Грегорівка 14.05.1815 — Печора 12.04.1857). Александріна (Sasza, Pani Augustowa) (1818–1892), дочка Станіслава Септима Потоцького (1782–1831), дружина Августа Потоцького (1806–1867). Stanislaw Konarski, Potocka z Potockich Alexandra (w:) «Polski Słownik Biograficzny».— Wrocław, Warszawa. 1972.— t. XXVII, S. 731–732.
13. ЦДІАК України.— Ф. 49, оп. 1, спр. 2271, арк. 2; Там само.— Ф. 486, оп. 5, спр. 414, арк. 34–39. AGAD Archiwum Gospodarczy Wilanowski (далі AGW) Akta plenipotenta prawnego Potockich w Petersburgu (далі AGW APPPP). sygn. 29.— nie paginowane. Купча від 28 січня 1860 року на суму 300 тисяч рублів сріблом, протягом року всі гроші за маєток мали бути виплачені старому власнику. Ibid. Akta dóbr Podolsko — Ukraińskich Potockich (далі AGW ADPUP), sygn. 1.— статут Теплицько-Ситковецької ординації.— nie paginowane; Ibid.— sygn. 29.— nie paginowane.
14. Граф Костянтин Потоцький (Константи Юзеф) (Печора 1846 † Печора 9/21.07.1909). Проживав у своєму палаці в містечку Печора (Вінницька область).
15. ЦДІАК України.— Ф. 486, оп. 5, спр. 414, арк. 34–39. Крім того, Олександра Потоцька була власницею латифундій у Калужській та Нижегородській губерніях, та утримувала на короткий період еміфітеутичне управління Звенигородського староства. Після смерті батька Станіслава Септима Потоцького староство перейшло його дочці Олександрі за оплату в казну 9/10 від отриманих доходів. Після закінчення терміну користування Потоцькими протягом 50-ти років, в 1853 р. староство мало повернутись під управління царської адміністрації. (AGAD Zarząd Główny Dóbr interesów Augusta Potockiego (далі AGW ZGDAP), sygn. 148, k. 78; AGW APPPP, sygn. 50, 51). Крім власності у Варшаві та під Варшавою, Олександра Потоцька отримала у спадок від батька палац у Петербурзі (власність

- Потоцьких від 1810 р., куплений у Голіциних Станіславом Септимом Потоцьким), котрий вона продала в 1853 р. (AGAD AGW APPPP, sygn. 120–121.— nie paginowane).
16. Теплицко-Ситковецкое заповедное имение Потоцкого.— С. 43–45.— оригінал умови. Копії угоди про оренду с. Метанівка представлено в працях: *Темірова Н. Р.* Теплицко-Ситковецкий маєток графа К. К. Потоцького в другій половині XIX ст.— С. 68–69; *Темірова Н. Р.* Поміщики України в 1861–1917 рр. : соціально-економічна еволюція.— С. 309; *Темірова Н. Р.* Соціально-економічна еволюція поміщицтва України в 1861–1917 роках / Дисертація.— С. 508–513. AGAD AGW ADPUP, sygn. 3.— nie paginowane. (Контракт про оренду с. Бубновка, фільварку Теплик, Н. Ташлик).
 17. ЦДІАК України.— Ф. 485, оп. 2, спр. 763 а, арк. 5; Там само.— Ф. 442, оп. 1, спр. 8603, арк. 1–7.
 18. AGAD AGW ADPUP, sygn. 167.— nie paginowane.
 19. Ibid. ZGDAP, sygn. 163, s. 225–233. (1851 г.). Ibid, sygn. 194.— nie paginowane. Теплицко-Ситковецкое заповедное имение.— С. 30–31.
 20. Ibid. ADPUP, sygn. 53, К. 28. AGAD AGW ZGDAP, sygn. 169.— nie paginowane.
 21. ЦДІАК України.— Ф. 442, оп. 450 (1860), спр. 4.
 22. Там само.— Ф. 442, оп. 86, спр. 244, арк. 259–262. AGAD AGW ADPUP.— sygn. 114.— nie paginowane. *Гульдман В. К.* Поместное землевладение в Подольской губернии.— К—П., 1898.— С. 163–210.
 23. AGAD AGW ADPUP, sygn. 179.— nie paginowane.
 24. Ibid.— sygn. 119.— nie paginowane.
 25. Ibid.— sygn. 29. (вирізка статті з газети «Одесский Вестник» від 11. 02. 1887) — nie paginowane.
 26. ЦДІАК України.— Ф. 442, оп. 86, спр. 244, арк. 259–262; AGAD AGW ADPUP.— sygn. 114.— nie paginowane.
 27. *Блюменфельд Г. Ф.* О землевладении и аренде у евреев // Еврейское обозрение. Июнь 1884 — С. 32–33. ПСЗ. Со-
брание II. Т. XV. (1840). № 13547.— СПб., 1841.
 28. *Забелин А.* Военно-статистическое обозрение Волынской губернии.— Ч. 1.— К., 1887.— С. 135. *Блюменфельд Г. Ф.* О землевладении и аренде у евреев.— С. 32–33. *Мацумура Т.* Трансформация деревни на Правобережной Украине накануне освобождения крестьян и роль инвентарных правил // Социальная трансформация и межэтнические отношения. Сборник статей.— М., 2005.— С. 71.
 29. *Beauvois D.*, Trójkąt Ukraiński... — S. 123; *Бовуа Д.* Назв. праця.— С. 34–35.
 30. AGAD AGW ZGDAP, sygn. 171.— nie paginowane.
 31. *Темірова Н. Р.* Назв. праця.— С. 132–133 (таблица 3.3).
 32. AGAD AGW ZGDAP, sygn. 163.— nie paginowane.
 33. Теплицко-Ситковецкое заповедное имение.— С. 33, 127–128; AGAD AGW ZGDAP, sygn. 167. Ibid. ADPUP, sygn. 27.— nie paginowane.
 34. *Темірова Н. Р.* Назв. праця.— С. 141.
 35. *Potocka M.* «Z moich wspomnień, pamiętnik»; oprac., przedm. i przypisami opatrzył Eligiusz Kozłowski.— London, 1983. (Biblioteka Polska. Seria Czerwona; t. 97).— S. 188; Теплицко-Ситковецкое Заповедное имение Потоцкого.— С. 185–187.
 36. ЦДІАК України.— Ф. 49, оп. 1, спр. 624, арк. 1–10.
 37. *Якименко М. А.* Земельна оренда на Україні в період капіталізму // УІЖ.— 1991.— № 2.— С. 56.
 38. ЦДІАК України.— Ф. 442, оп. 642, спр. 497, арк. 13 зв.— 14.
 39. *Гуржій І. О.* Розклад феодально-кріпосницької системи в сільському господарстві України I половини XIX ст.— С. 362.
 40. AGAD AGW ZGDAP.— sygn. 163, К. 740. AGAD AGW ZGDAP.— sygn. 171.— nie paginowane.
 41. Російський державний архів давніх актів.— Ф. 1278, оп. 2, спр. 3072а, нумерація відсутня.

O. Lobko

RENT IN LANDOWNERS ECONOMY IN THE RIGHT-BANKSIDE UKRAINE IN THE NINETEENTH – EARLY TWENTIETH CENTURIES

This article is devoted to the question of land rent in the Right-Bankside Ukraine as a part of the general procession in the Russian Empire. It examines the Teplitsko — Sitkowetsky estate (ordynacja) of the Potocki family in the South-Western part of Ukraine (part of Podillia and the Kyiv region). The author uses a huge bulk of historical literature and documentary information from the Kyiv and Warsaw archives.