

РИНКОВІ ТРАНСФОРМАЦІЇ ТА МОДЕРНІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА ПІВДНІ УКРАЇНИ: ДОСВІД МІСЬКОГО САМОВРЯДУВАННЯ ДРУГОЇ ПОЛОВИНИ ХІХ – ПОЧАТКУ ХХ ст.

Наприкінці ХVІІІ ст. на міста Півдня України було розповсюджено цілком нове явище для всієї імперії – велике міське землеволодіння. Інші міста держави володіли не значними земельними ресурсами [1, с. 362-384]. Міське землеволодіння стало досить значним і структурованим явищем, але у муніципалітетів було відсутнє бажання брати участь у модерністичному розвитку земельних володінь. Сподівання уряду на те, що міста стануть за рахунок цього золотими мільйонерами, виявилися марними. Оскільки феодальні пережитки виявилися сильнішими, ніж модерні тенденції, і вилилися з одного боку, у грабунок міщанського стану, а з іншого – у некерований процес самозахоплення земель та перетворення їх на приватну власність і несплату орендної платні.

Міське положення 1870 р. внесло у розвиток муніципальної земельної політики певні зміни, пов'язані головним чином із процесом купівлі-продажу земельної власності [2, с. 820-839]. Так, нове положення надало права міському самоврядуванню від імені громадськості купувати та відчужувати нерухоме майно, укладати договори, виступати позивачем у суді та брати участь в якості відповідача у майнових суперечностях. Цим визначалося право власності муніципалітетів на земельні фонди, право встановлення цін за оренду або користування міськими земельними ресурсами, надання концесій на будівництво різних підприємств на міських землях, які входили до складу міст або виходили за їх межі.

Було визначено, що міські землі ставали об'єктом ринкових відносин. Контроль за діями міського самоврядування у сфері земельної політики посилювався після Міської реформи 1892 р. Так, за новими положеннями муніципалітети повинні були на встановлення цін на земельні ресурси затверджувати у губернаторів, а Міністр внутрішніх справ повинен був затверджувати постанови міського самоврядування у питаннях відчуження нерухомої власності [3, с. 430-456]. Таким чином, контроль за проведенням муніципальної земельної політики був поділений між різними рівнями підпорядкування, що значно послабляло пристосування до ринкових умов діяльності.

В усіх бюджетах міст південноукраїнського регіону виділялася спеціальна частка, які міста отримували за рахунок господарського використання міських земель та угідь. Л. Цибуленко досить слушно вважає, що серйозно до проблеми розвитку земельної власності почало ставитися херсонське самоврядування, постійно працюючи над удосконаленням її продуктивності. Щоб впорядкувати

земельне господарство, муніципалітет розділив орну міську землю на 5 категорій залежно від вартості. Це призвело мінімізацію спекуляцій, пов'язаних із земельним господарством. Демографічне зростання населення супроводжувалося подрібненням господарств орендарів. Херсонське самоврядування спиралось у своїх діях на досвід Великобританії, Німеччини та США, а тому постійно піклувалося про систематичне угноєння ґрунтів, розвиток азот-поглинаючих бактерій, змішану плодозміну та використання вдосконалених механізмів. На рубежі ХІХ – ХХ ст. муніципалітет вирішив, що отримувати орендну платню за користування земельним міським господарством не достатньо, натомість – потрібно негайно розробити програми оптимального землекористування, які полягали в розвитку зрошування, обробки полів, розумної сівозміни [4, с. 32-40].

Одеський муніципалітет творчо й раціонально підходив до проблем користування земельними ресурсами з метою збільшення прибуткових надходжень до бюджету, пошуку альтернативних варіантів розвитку господарства й широкого задоволення попиту міського населення на землю. Але, не дивлячись на значні зусилля одеського самоврядування, після 1912 р. помічається різке падіння надходжень до бюджету за цією статтею, що пов'язувалося із великими неврожаями. Тому, довелося покладати великі зусилля для запобігання розоренню орендарів міської землі. Проблема була в тому, що міські орендарі були слабо забезпечені технічними засобами для обробки землі, що вплинуло на зниження продуктивності праці та збільшилась орендна платня. З наведеного можна зробити висновок про низький рівень агрокультури на міських землях. За умови зростання попиту на землі управа запроваджувала торги з високими цінами. Планувалося, що цей захід збільшить надходження до бюджету, але у 1914 р. вдалося зібрати лише 73 тис. руб., що склало 1,6%.

У досліджуваній період загальноприйнятим явищем у розвитку міської земельної політики була здача землі в оренду з торгів. Миколаївський муніципалітет відмовився від цієї практики. У Миколаєві було скорочено термін оренди до 1 року. У 1903 р. управа порушила питання про підвищення продуктивності праці на міській землі. Частково зазначену проблему намагалися вирішити за рахунок зрошування. З цією метою орендарям під час укладання договору оренди обов'язково приписувалося налагодити систему поливних коліс. Подібні заходи призвели збільшення вартості землі, навіть не дивлячись на те, що у 1896 р. до міської власності потрапило 4 тис. дес. Загалом бюджетні надходження із земельного господарства були достатньо активними, не дивлячись на постійні недобори, складали вагому частку прибутків і становили у 1913 р. 223 209 руб., тобто 20,1% [4, с. 32-40].

У власних висновках Л. Цибуленко зауважувала, що міське землеволодіння мало певні законодавчі обмеження, але продовжувало свій розвиток. Було сформовано механізми схем оренди різних категорій земель, створювалася система заохочень щодо використання досягнень агротехніки, а у разі потреби запроваджувалася система пільг для хуторян. Збільшення цін за орендну платню призводило збільшення надходжень до міських бюджетів. Господарська

діяльність відрізнялася не лише наполегливістю, а й творчим пошуком – використанням наукового потенціалу, напрацювань Новоросійського університету [4, с. 32-40].

У результаті виходило, що тільки три міста (Херсон, Одеса та Миколаїв) Херсонської губернії намагалися певним чином поліпшити й модернізувати землекористування на міських землях і збільшити прибутковість до кошторисів. В інших містах губернії муніципалітети цілком задовольнялися стягненням орендної платні й на цьому ставили крапку власної діяльності. У заштатних містах навіть спроби не помічалось модернізувати земельну політику, залишившись у ментальності ще дореформених часів. На самоврядні громадські інститути заштатних і більшості повітових міст жодним чином не вплинули ні зміни законодавства, ні модернізаційні приклади адміністративних центрів губернії.

Таким чином, розвиток модернізаційних процесів на Півдні України виявився в значних і швидших темпах. Завдяки існуванню великого міського землеволодіння самоврядування отримало у розпорядження значно вищі прибутки до міських бюджетів, які можна було використовувати на неприбуткові заходи. В землекористуванні муніципалітети виявилися менш мобільними у досліджувані часи і значно менша кількість міст намагалася провести модернізацію в міському аграрному секторі. В свою чергу, модернізація міського простору життя за рахунок використання величезного земельного потенціалу давала можливість самоврядуванню наповнювати бюджети та перерозподіляти кошти на благоустрій, освіти та медичну сфери та інженерно-технічну модернізацію комплексу життя.

Швидкі темпи модернізації виявилися у формуванні великого міського землеволодіння, прибутки від експлуатації якого, використовувались самоврядуванням як на неприбуткові заходи (благоустрій, освіти та медицину), так і на прибуткові заходи – модернізацію інженерно-технічного спектру міського життя (водогони, каналізацію, електрофікацію). В основі модернізаційних процесів Півдня були аналоги західноєвропейських прикладів, тому розповсюджувалося бажання діяти по-модерному (по-європейськи).

Література

1. Жалованная грамота на права и выгоды городам Российской империи. *Полное собрание законов Российской империи*. СПб.: Тип. 2 отд. Е. И. В. Канцелярии, 1843. Собр. 1. Т. XXII. С. 362 – 384.

2. Городовое положение 16 июня 1870 г. *Полное собрание законов Российской империи*. СПб.: Тип. 2 отд. Е. И. В. Канцелярии, 1873. Собр. 2. Т. XXXXV. Отд. 1. С. 820 – 839.

3. Городовое положение 11 июня 1892 г. *Полное собрание законов Российской империи*. Собр. 3. СПб.: Тип. 2 отд. Е. И. В. Канцелярии, 1893. Т. XII. С. 430 – 456.

4. Цибуленко Л. О. *Діяльність органів самоврядування Одеси, Миколаєва, Херсона щодо формування і розвитку муніципальної земельної і виробничої власності в ХІХ – на початку ХХ століть*. Дис... канд. іст. наук: 07.00.01. Дніпропетровськ, 2001. С. 32 – 40.