

Ярослава Мочернюк

*Національний педагогічний університет імені
М.П. Драгоманова, м. Київ, Україна*

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ПОМІЩИКІВ КИЇВСЬКОЇ ГУБЕРНІЇ У ПОРЕФОРМЕНИЙ ПЕРІОД

Yaroslava Mocherniuk

National Pedagogical Dragomanov University, Kyiv, Ukraine

MORTGAGE LENDING OF LANDLORDS IN KYIV GUBERNIA IN POST-REFORM PERIOD

This article analyzes lending policy of credit institutions with implementation of mortgage operations during adoption of market relations and served as a tool for intensive economic activity of landlords in Kyiv gubernia. Creation and activities of public institutions and the stock of mortgage lending in the region was considered, so as the legal basis of their activities, quantitative parameters, as well as the influence of mortgage lending institutions on land relations in gubernia. It was proved that loan on land with active assistance of the Russian autocracy to some extent hindered the process of capitalist mobilization of land ownership.

Key words: mortgage lending, loan policy, purchase, sale of land, security of land, State noble land bank, Peasant land bank.

Реформування аграрного сектору економіки України зумовлює зростання інтересу в сучасному суспільстві до іпотеки. У цьому плані значний науковий інтерес має історичний досвід діяльності земельних банків в українських губерніях Російській імперії. В пореформений період був здійснений перехід до нових видів кредитних установ - громадських банків, акціонерних комерційних банків, іпотечних кредитних установ. Сільськогосподарський кредит, у першу чергу іпотечний, був важливим фактором, який включав сільське господарство в єдину економічну систему країни. Іпотечні банки виступали одним з чинників процесу мобілізації дворянської земельної власності в сільському господарстві.

Цією проблематикою займалися такі дослідники, як А.П. Корелин¹, А.О Єпіфанов², Н.Р. Темірова³, Н.А. Проскуракова, С.О. Борисевич, та інші. Проте на сьогодні ший день ця тема залишається актуальною і потребує детального вивчення.

Важливу роль у становленні й розвитку ринкових відносин в Україні відіграла іпотека - кредит під заставу нерухомості, головним чином землі. Вона була одним з перших і найістотніших різновидів кредиту.

¹ Корелин, А.П. (1988). *Сельскохозяйственный кредит в России в конце XIX-начале XX в.* Москва: Наука.

² Єпіфанов, А.О. (2007). *Методологічні складові ефективного розвитку банківського сектору економіки України*: монографія. Суми: ВТД «Університетська книга».

³ Темірова, Н.Р. (2003). *Поміщики України в 1861 – 1917 рр.: соціально-економічна еволюція*. Донецьк: ДонНУ.

Помісне дворянство України було значною мірою обтяжене боргами до скасування кріпацтва. Так, за даними Дворянського банку, у 1859 р., коли видача позик з державних кредитних установ була припинена, загальна сума боргів у трьох правобережних губерніях сягала 59150,5 тис. крб. (площа заставленої землі становила 3386,9 тис. дес.). В тому числі в Київській губернії борг становив 19345,9 тис. крб. (площа заставленої землі - 1113,9 тис. дес.)¹.

Значна частина викупних платежів спрямовувалася на погашення цього боргу. Ведення господарства найманою працею вимагало капіталу, якого не було. Тому як тільки з'явилася можливість скористатися банківським кредитом, більшість маєтків була заставлена. В результаті вже до 1894 р. нові борги кредитним установам склали у правобережних губерніях 135636,1 тис. крб., в тому числі у Київській губернії - 54054,9 тис. крб., тобто збільшилася у порівнянні з 1859р. у 2,8 рази. Розширення підприємництва вимагало коштів, які могла надати застава в банку. Але в своїй більшості ці позики тільки прискорили перехід поземельної власності в інші руки, сприяли ліквідації старого поміщицького землеволодіння. Усе це зумовило виникнення уже з середини 60-х років нових установ іпотечного кредиту, які функціонували вже на капіталістичних принципах².

Основу цієї системи становили акціонерні й державні земельні банки. До початку 1890-х років налічувалося 10 акціонерних земельних банків, серед яких - Полтавський та Київський банки видавали довгострокові позики - від 10 до 66 років під заставу сільської й міської нерухомості до 60 % оцінки застави поміщикам Київської губернії.

У 1883 р. був створений Державний Селянський поземельний банк - державний іпотечний банк Російської імперії, який мав на меті забезпечити вигідну реалізацію землі розореними поміщиками й сприяти розвитку сільгоспвиробників. У перший період своєї діяльності банк не користувався правом придбання землі за рахунок власних капіталів, але надавав позики й кредити на її придбання.

Однак 1895р. замість збільшення позик і зниження відсоткових ставок, ураховуючи інтереси банку, уряд прийняв новий статут банку, за яким йому було надано право викупу земель. Масові неплатежі поміщиків за земельними позиками, спричинені сільськогосподарською кризою 90 - х рр. XIX ст., призвели до того, що велика кількість земель стала надходити в продаж з торгів. Право банку купувати землі за рахунок власних коштів полегшувало поміщикам продаж малоприбуткових земель на вигідних умовах. До того ж банк систематично підвищував ціну на поміщицькі землі, що скуповувалися. На відміну від інших іпотечних установ, кредит яких був вільним, позики Селянського поземельного банку мали точно визначене призначення - тільки на придбання приватновласницьких земель³.

Земельний фонд Селянського банку формувався переважно з маєтків, проданих дворянами. Так, Селянський банк купив у приватних власників в Україні 366,7 тис. дес., з якої 141,6 тис. дес., або 38,6 % куплено у правобережних губерніях⁴.

Радою Київського відділення Селянського поземельного банку в постанові від 10 березня 1907р. №213 було дозволено придбати маєток Трактомирів графині О.Л. Ігнат'євої (Канівський повіт) загальною площею 1390 дес. землі за 157 тис. крб. (вартість маєтку за

¹ Чупрова, А.И., Постникова, А.С. (1897). Влияние урожая и хлебных цен на некоторые стороны русского народного хозяйства: сб. ст., в 2-х т. Санкт-Петербург, Т. 1, 404-405.

² Янсон, Ю.Э. (1878 – 1880). Сравнительная статистика России и западно - европейских государств. Т. 2, Отд. 1. Санкт-Петербург, 77.

³ Спіфанов, А.О. (2007). *Методологічні складові ефективного розвитку банківського сектору економіки України*: монографія. Суми, ВТД «Університетська книга», 37.

⁴ Темірова, Н.Р. (2003). *Поміщики України в 1861 – 1917 рр.: соціально-економічна еволюція*. Донецьк, ДонНУ, 96.

банківською оцінкою становила 139981 крб. 82 коп., тобто 163 крб. 38 коп. за десятину ріллі, і 400 крб. 64 коп. за десятину лісу)¹.

При купівлі дворянської землі Селянський банк розраховувався з продавцями не наявними грішми, а так званими 5 - процентними державними свідоцтвами і 6-процентними іменними зобов'язаннями. За державні свідоцтва поміщикам платили по 72-73 крб., за іменні - 82-83 крб. за сотню. Отже, утворювалася курсова різниця, яку поміщики компенсували підвищенням ціни землі, що продавалася².

У Київській губернії спостерігався великий дефіцит орної землі для сільськогосподарського призначення, що зумовлювало підвищення ціни землі. Ціна на землю формувалася в залежності від співвідношення попиту і пропозиції: чим більший земельний дефіцит, тим вищі ціни на землю. При визначенні прибутковості за продуктивністю ґрунту враховувалися не конкретні врожаї землі, яка продавалася, а середня врожайність поміщицьких земель. Ця обставина підвищувала вартість землі, оскільки врожайність проданої землі була незначною. Пересічна продажна ціна у всіх банках була вища за оцінювальну. Так, у 1911р. оцінка пересічної десятини Селянським банком становила 274 крб., продажна - 309 крб., Київського земельного банку - відповідно 233 та 309 крб.³.

У 1885р. урядом Російської імперії був створений Державний Дворянський земельний банк для видачі на пільгових умовах позик поміщикам - дворянам під заставу належних їм маєтків. Він видавав довгострокові позики - від 11 до 67 років - у розмірі 60-75 % оцінки маєтків, причому на максимально пільгових для позичальників умовах: стягування по позиках було на 1,5-2% нижчим за ринковий. Не обслуговував банк поміщиків - поляків, виступаючи в цьому відношенні зряддям урядової політики, метою якої було витіснення їхнього землеволодіння в цьому регіоні. Але це обмеження було скасоване в 1905 р.⁴.

У перші роки існування банку дворяни - поміщики почали переводити в банк маєтки, закладені в різних приватних банках, і погашати свою заборгованість цим банкам за рахунок позик Дворянського банку.

Незважаючи на підтримку поміщицького землеволодіння, банк не спроможний був зупинити процес переходу земель від дворянства до інших верств населення. Спільно з державним Селянським поземельним банком він створював поміщикам, що розорялися, найбільш вигідні умови для реалізації продажу землі.

Одночасно діяв ряд іпотечних кредитних установ, в основу яких покладалася принцип взаємної відповідальності позичальників і на їхні капітали. До них зокрема, належало Товариство взаємного поземельного кредиту, засноване в 1866р. найбільшими дворянами - землевласниками А.П. Бобринським, графом Г.К. Крейцом, графом І. Шуваловим, князем Т.І. Лівеном, яке перейшло під опіку уряду, а з 1890 р. перетворилося на спеціальний відділ Державного Дворянського банку. З 1906 р. відмінності в діяльності державних та акціонерних банків поступово нівелювалися, що свідчить про вирівнювання умов надання кредиту. Отже, по відношенню до дворян-землевласників уряд, використовуючи банківські установи, проводив політику протекціонізму⁵.

Дворянським банком визначалися нормальні й спеціальні оцінки. Нормальні оцінки зумовлювалися родючістю ґрунтів по окремих повітах, оскільки і продажна, й орендна ціна

¹ Центральний державний історичний архів України в м. Києві, ф. 442, оп. 706, спр. 254, арк. 21-23.

² Кауфман, А.А. (1908). *Аграрный вопрос в России. Земельные отношения и земельная политика*. Москва: Типография Т-ва И.Д. Сытина, 38, 139.

³ Центральний державний історичний архів України в м. Києві, ф. 848, оп. 1, спр. 54, арк. 1 зв.

⁴ Спіфанов, А.О. (2007). *Методологічні складові ефективного розвитку банківського сектору економіки України*: монографія, Суми, ВТД «Університетська книга», 46.

⁵ Спіфанов, А.О. (2007). *Методологічні складові ефективного розвитку банківського сектору економіки України*: монографія, Суми, ВТД «Університетська книга», 49.

маєтку повністю залежала від його прибутковості, яка перебувала у безпосередньому зв'язку з продуктивністю ґрунту. Оцінки банку також залежали від прибутковості маєтку. На це впливали такі фактори, як розташування поблизу цукрового заводу, впорядкованість, інтенсивність господарства. Але ці обставини, згідно з циркуляром банку, не бралися до уваги.

Таблиця 1

**Видача позик банківськими установами в правобережних губерніях
на початку ХХ ст. (тис. руб.)**

<i>Губернії</i>	<i>Дворянський банк</i>	<i>Селянський банк</i>	<i>Приватні банки</i>	<i>Разом</i>
Київська	43170,6	13366,4	36902,1	93439,1
Волинська	24855,5	7613,2	36325,1	68793,8
Подільська	35207,5	14400,6	42804,5	92412,6
Правобережна Україна	103233,6	35380,2	116031,7	254645,5

Дані таблиці 1 показують, що в Київській губернії найбільше позик під заставу землі надавав Дворянський банк - 43170,6 тис. крб., приватні банки - 3692,1 тис. крб., найменше позик надавав Селянський банк - 13366,4 тис. крб.¹

Аналізуючи дані застави землі в Дворянському земельному банку за 1886-1914 рр., ми бачимо, що найбільші позики брали поміщики найродючіших повітів Київської губернії - Черкаського, Звенигородського, Чигиринського та Канівського повітів. У 1899р. було заставлено 41 маєток загальною площею 46383 дес. на суму 2928590 крб.²

У 1909 р. поміщиками губернії було взято 13 позик під заставу 104124 дес. землі на суму 1357100 крб. У 1912р. - 41 позика під заставу 57059 дес. землі на суму 9997000 крб. У 1913 р. - 30 позик під заставу 104124 дес. землі на суму 19103800 крб.

На 1 січня 1914 р. Київське відділення Державного Дворянського земельного банку виділило 367 позик поміщикам Київської губернії під заставу 475366 дес. землі на суму 54683900 крб.³

Отже, ми бачимо динаміку застави приватного землеволодіння у Київській губернії. В усіх повітах зросли масштаби застави, збільшилася як площа заставленої землі, так і зросла сума позик. Найбільше позиками користувалися поміщики Черкаського, Звенигородського, Васильківського, Чигиринського повітів, що є свідченням розширення підприємництва й поширення капіталістичних методів господарювання.

Якщо, в загальному по Київській губернії площа заставленої землі у 1906р. була 1314,4 тис. дес., сума позик складала 93439,1 тис. крб., питома вага заставленої землі - 63 %, заборгованість на 100 крб. вартості 43 %, то в 1915р. площа заставленої землі - 1497,5 тис. дес., сума позик - 164372,5 тис. крб., питома вага заставленої землі - 71 %, заборгованість - 61 %. Залишок боргу на 1 січня 1915р. складав 156857,2 тис. крб.⁴

Поява кредитних установ: міських та сільських банків, кредитно - ощадних товариств, різноманітних кас допомоги та кас дрібного кредиту також сприяли промисловій та торгівельно-фінансовій діяльності поміщиків. Кредитну систему Київської губернії

¹ *Статистический Справочник по Югу России* (1910). Полтава, 17.

² *Имения, принятые в залог Государственным Дворянским банком в 1899 году* (1904). *Вып. 9.* Санкт-Петербург, 122-128.

³ *Памятная книжка Киевской губернии на 1915 год с прил. адрес-календаря губернии* (1915). Киев: Тип. Губерн. правления, 65-66.

⁴ *Имения, принятые в залог Государственным Дворянским банком в 1899 году* (1904). *Вып. 9.* Санкт-Петербург, 23-24.

представляли на 1 січня 1914р. за даними Дворянського банку 168 кредитних товариств і 165 кредитно - ощадних кас¹.

Землевласники всіх повітів губернії окрім Дворянського та Селянського банків заставляли землю у Київському і Полтавському акціонерних банках.

Великою проблемою іпотечної системи Київщини була заборгованість позичальників кредитним установам, яка виникала через неспроможність вчасно здійснювати платежі по відсотках.

Основними боржниками банків виступали ті, хто з визначеної суми нічого не отримав на руки. Адже 81% суми, яка належала за позикою, спрямовувалося на компенсацію попередніх боргів. Тобто ці гроші не могли піти на покращення господарства².

Рух заборгованості приватного землеволодіння в Київській губернії (за даними Дворянського банку) був такий: борги в 1859р. склали 19345,9 тис. крб., площа заставленої землі - 1113,9 тис. дес., борги на 1 січня 1894р. - 54054,9 тис. крб³. Відповідно, заборгованість приватного землеволодіння протягом другої половини ХІХ ст. в Київській губернії помітно збільшилася (у 2,8 рази). Цей стан речей красномовно свідчить про те, що позики прискорили перехід земельної власності до інших станів, сприяли ліквідації старого поміщицького землеволодіння.

Найвищий відсоток заставлених маєтків - від 50 до 90 % - припадав на райони з домінуванням капіталістичної системи землеволодіння, серед яких і Київщина. На неї припадала й більша частина клієнтури акціонерних земельних банків, які орієнтувалися перш за все на економічно самостійних господарів. Н.Р. Темірова вважає, що «найбільше розширення обсягів операцій цих банків припало на 1907-1914 рр., період найсприятливішої сільськогосподарської кон'юнктури, коли найінтенсивніше відбувався процес капіталістичної переорієнтації села. Простежується ще одна закономірність: заборгованість була вища в тих місцевостях, де дворянське землеволодіння залишалося найстійкішим. Отже, кредити допомагали маєткам вистояти і навіть зміцнити»⁴.

Банківські кредити давали можливість розширювати підприємницьку діяльність. Наприклад, М.Д. Вайнштейн, власник Старинських цукрових заводів, брав позики у Приватному банку в Києві під заставу заводів (350 тис. крб.), у Промисловому банку під заставу квартир у Києві (25 тис. крб.), в Одеському, Мінському, Орловському комерційних банках (більш як 100 тис. руб.)⁵.

Той факт, що частина позик використовувалась для капіталістичної перебудови маєтків, підтверджується й тим, що більшість виданих на початку ХХ ст. позик припадала на перезастави маєтків у зв'язку з ростом їхньої вартості. Поряд з ростом цін на землю мала місце й та обставина, що збільшення їхньої прибутковості зумовлювалося капіталістичною перебудовою.

Заборгованість поміщиків - дворян виросла настільки, що правління Дворянського банку змушене було розпочати публікацію оголошень про продаж маєтків злісних боржників. Наприклад, у 1898р. було опубліковано оголошення ради Дворянського банку про публічний продаж за борги маєтків Київського повіту: м. Бишів В.О. Лопухіна (1153 дес. землі), с. Петрушки М.О. Хитрової (108 дес.), с. Гале (Гальс) Т.І. Карпенка та І.І.

¹ *Статистика Київської губернії за 1913 рік*, 178-182.

² Рихтер, Д.И. (1897). *Задолженность частного землевладения. Влияние урожая и хлебных цен на некоторые стороны русского народного хозяйства*. Санкт-Петербург, 382.

³ Чупрова, А.И., Постникова, А.С. (1897). *Влияние урожая и хлебных цен на некоторые стороны русского народного хозяйства*: сб. ст., в 2-х т. Санкт-Петербург, Т. 1, 404-405.

⁴ Темірова, Н.Р. (2003). *Поміщики України в 1861 - 1917 рр.: соціально-економічна еволюція*. Донецьк: ДонНУ, 107.

⁵ Державний архів Київської області, ф. 202, оп. 1, спр. 52, арк. 3.

Омельчука (393 дес.), с. Шибенне Д.М. Стронецького та М.І. Давиденкова (350 дес.), с. Гореничі П.Д. Замицького (408 дес.)¹.

Наприклад, поміщик Київського повіту О.М. Чеховський заборгував Полтавському земельному банку на 19 лютого 1897р. кредит 100 тис. крб., який забезпечувався маєтком Козаровичі і Глібовка з усіма будівлями, двома водяними млинами і двома винокурними заводами загальною площею 3280 дес. 2298 саж. землі. По закінченню терміну - 8 років, виявилася його неспроможність повернути борг по кредиту. Маєток був проданий з торгів дворянці В.П. Гошальї за 230 тис. крб.²

У 1899р. був виставлений на продаж за борги Бердичівський маєток, загальною площею 1200 дес., який належав графині М.М. Тишкевич з боргом 395000 крб. Одеському комерційному банку³.

За урядовим законом 1903р. на кошти дворянських товариств було створено ряд дворянських кас взаємодопомоги, мета яких полягала у сприянні боржникам Дворянського банку сплатити борги шляхом надання нових позик.

Дворянський банк також допомагав маєткам-боржникам. Так, у 1892 р. особливим відділом банку розглядалися 43 клопотання відносно розстрочки термінових платежів у зв'язку з надзвичайно низьким урожаєм 1891 р., а також стихійними лихами. Залежно від масштабів збитків ці маєтки були розподілені на три групи, для кожної з яких встановлювався свій термін сплати заборгованих платежів - від двох до шести півріч⁴.

Таким чином, всі зусилля влади зберегти винятково становий принцип у землеволодінні та у кредитній справі були марними. В умовах розвитку капіталістичних відносин банк не міг стати повністю добродійною установою, будучи змушений скорочувати кредити злісним боржникам і навіть публікувати оголошення про продаж їхніх маєтків з торгів. Значна частина заставлених у ньому маєтків перейшла до Селянського банку і відповідно до закону від 26 квітня 1906р. звільнялася від початкової застави. В умовах зростаючого капіталізму кредит неминуче втрачав становий характер, відбиваючи загальний процес витіснення феодальних пережитків. Іпотека прискорювала процес капіталістичної перебудови сільського господарства, сприяючи мобілізації продажу земель, концентрації їх в руках найміцніших в економічному відношенні поміщиків.

Великі кошти, одержані від застави земель, використовувались поміщиками у сфері торгівельно - промислового підприємництва. Якщо в 1860-1870-ті рр. найбільш характерною була участь землевласників у будівництві залізниць, будівельних концесіях, то з кінця XIX ст. все більше коштів вкладалося ними в реконструкцію старих і будівництво нових підприємств, придбання цінних паперів тощо. Для багатьох землевласників вигідною була застава своїх маєтків заради отримання вищого прибутку через розміщення капіталу отриманої позики у різні підприємства.

На прикладі Київської губернії досить добре ілюструються нові тенденції в сільському господарстві, пов'язані з продажем землі. Угодам по продажу передували заставні операції. Іпотека значно полегшувала для покупця придбання землі, оскільки з укладанням угоди на нього переходив борг продавця кредитору, але безпосередні грошові затрати спочатку зводилися до сплати різниці між заборгованістю, що залишалася на землі, і її продажною ціною. Таким чином, у нового власника залишалися вільні кошти, які він міг використовувати для організації виробництва.

При вивченні поміщицького землеволодіння Київщини важливим є питання щодо вартості земель у різних повітах губернії. За умови здачі землі в оренду чи застави у банк

¹ Державний архів Київської області, ф. 1238, оп. 1, спр. 1582, арк. 8.

² Державний архів Київської області, ф. 1238, оп. 1, спр. 1582, арк. 38-42.

³ Центральний державний історичний архів України в м. Києві, ф. 442, оп. 628, спр. 359, арк. 14-22.

⁴ Темірова, Н.Р. (2003). *Поміщики України в 1861 - 1917 рр.: соціально-економічна еволюція*. Донецьк: ДонНУ, 104.

поміщик залишався юридичним власником землі, брав участь в організації виробничого процесу. З продажем землі він позбавлявся права власності на неї, хоча і отримував прибуток. Таким чином, землеволодіння набувало безстанового характеру. Особливість Київської губернії в тому, що серед інших регіонів дворянське землеволодіння тут виявилось найстійкішим. За період з 1877 по 1905рр. приватна власність дворян зменшилася лише на 16,1%¹. Це пояснювалося наявністю великих поміщицьких латифундій, власники яких зосереджуючи у своїх руках значні капітали, мали можливість без особливих втрат перейти до підприємницького землеробства. Цьому сприяв і розвиток цукрової промисловості та втручання в процес розподілу земельної власності царського уряду, зацікавленого у зміцненні на Київщині питомої ваги землеволодіння російського дворянства.

Важливими чинниками продажу земельної власності були значна заборгованість маєтків, галузева перебудова господарств, зростання цін на землю, наявність дешевого кредиту, коливання цін на землю².

Серед причин продажу поміщицької землі варто назвати економічні проблеми, зміна характеру занять, сімейні розділи і продаж землі за борги. Так, у 1872р. поміщик К.Б. Підгорський продав свій Лісовий маєток в с. Кривець і Богатирка Таращанського повіту (1600 дес. землі) графу О.М. Браницькому по 100 крб. за десятину. У 1895р. графиня Тишкевич продала свій Бердичівський маєток за 400 тис. крб. князям Радзивілам³.

У 1911р. поміщиця К.М. Запольська (маєток Андріївка Київського повіту) продала 6 селянам по 15 дес. землі кожному за ціною 292 крб. за кожен десятину⁴.

Аналіз показників, які характеризують стан поміщицького господарства на початку ХХ ст. і заставу приватновласницьких земель в іпотечних кредитних установах, показав, що до застави маєтків більше зверталися ті з поміщиків, хто сам вів господарство на основі найму. Яскраво виражений підприємницький характер поміщицьких господарств, більше за інших втягнутих в іпотеку (чим вищим був рівень розвитку капіталістичних відносин - чим більше робітників припадало на маєток - тим більше була поширена застава), високий рівень позик, зумовлений наявністю виробничо-технічної бази у приватновласницьких маєтках, є доказом виробничого використання іпотечних позик у значній частині заставлених маєтків.

Іпотечний кредит сприяв концентрації сільськогосподарського виробництва в руках економічно найсильніших господарів. Це призводило до певних змін у соціальній структурі землеволодіння і перш за все до підриву в ньому станового начала. Цей процес проходив надзвичайно суперечливо, оскільки в Росії іпотека мала викривлені форми, бо її намагалися використати як засіб підтримки дворянського стану. Завдяки відповідній урядовій політиці переважна частина іпотечних кредитних установ аж до 1917р. зберігали становий характер. До кінця ХІХ ст. понад половину усіх позик і близько 2/3 усієї суми кредитів були видані дворянам⁵.

Отже, поземельний кредит, особливо на початковій стадії функціонування іпотечних кредитних установ, з активного сприяння самодержавства певною мірою гальмував процес капіталістичної мобілізації земельної власності, дозволяючи дворянам притримувати землю позаекономічними засобами.

¹ *О частном землевладении в Киевской губернии* (1910). Киев. Вып. VIII, 5-6.

² Присяжнюк, Ю.П., Горенко, Л.М. (2000). Ринкова еволюція аграрних відносин в Україні (друга половина ХІХ ст. – 1905 р.) *Український історичний журнал*, вип. 5, 88-90.

³ Центральний державний історичний архів України в м. Києві, ф. 442, оп. 626, спр. 37, арк. 1-2.

⁴ Центральний державний історичний архів України в м. Києві, ф. 846, оп. 1, спр. 6, арк. 12.

⁵ Корелин, А.П. (1988). *Сельскохозяйственный кредит в России в конце XIX-начале XX в.* Москва: Наука, 25.

References:

1. Derzhavnyi arkhiv Kyivskoi oblasti, *f. 1238, op. 1, spr. 1582*.
2. Derzhavnyi arkhiv Kyivskoi oblasti, *f. 202, op. 1, spr. 52, ark. 3*.
3. *Yepifanov, A.O. (2007). Metodolohichni skladovi efektyvnoho rozvytku bankivskoho sektoru ekonomiky Ukrainy: monohrafiia. Sumy: VTD «Universytetska knyha».*
4. *Imenija, prinjatyje v zalog Gosudarstvennym Dvorjanskim bankom v 1899 godu (1904). Vyp. 9. Sankt-Peterburg.*
5. Kaufman, A.A. (1908). *Agrarnyj vopros v Rossii. Zemel'nye otnoshenija i zemel'naja politika. Moskva: Tipografija T-va I.D. Sytina, 38, 139.*
6. Korelin, A.P. (1988). *Sel'skohozjajstvennyj kredit v Rossii v konce XIX-nachale XX v. Moskva: Nauka.*
7. *O chastnom zemlevladenii v Kievskoj gubernii (1910). Kiev. Vyp. VIII, 5-6.*
8. *Pamjatnaja knizhka Kievskoj gubernii na 1915 god s pril. adres-kalendarja gubernii (1915). Kiev: Tip. Gubern. pravlenija, 65-66.*
9. Prysiazhniuk, Iu.P., Horenko, L.M. (2000). Rynkova evoliutsiia ahrarnykh vidnosyn v Ukraini (druga polovyna XIX st. – 1905 r.) *Ukrainskyi istorychnyi zhurnal, vyp. 5, 88-90.*
10. Rihter, D.I. (1897). *Zadolzhennost' chastnogo zemlevladenija. Vlijanie urozhaev i hlebnyh cen na nekotorye storony russkogo narodnogo hozjajstva. Sankt-Peterburg, 382.*
11. *Statisticheskij Spravochnik po Jugu Rossii (1910). Poltava, 17.*
12. *Temirova, N.R. (2003). Pomishchyky Ukrainy v 1861 – 1917 rr.: sotsialno-ekonomichna evoliutsiia. Donetsk: DonNu.*
13. *Tsentralnyi derzhavnyi istorychnyi arkhiv Ukrainy v m. Kyievi, f. 442, op. 706, spr. 254, ark. 21-23.*
14. *Tsentralnyi derzhavnyi istorychnyi arkhiv Ukrainy v m. Kyievi, f. 442, op. 628, spr. 359.*
15. *Tsentralnyi derzhavnyi istorychnyi arkhiv Ukrainy v m. Kyievi, f. 846, op. 1, spr. 6, ark. 12.*
16. *Tsentralnyi derzhavnyi istorychnyi arkhiv Ukrainy v m. Kyievi, f. 848, op. 1, spr. 54, ark. 1 zv.*
17. *Chuprova, A.I., Postnikova, A.S. (1897). Vlijanie urozhaev i hlebnyh cen na nekotorye storony russkogo narodnogo hozjajstva: sb. st., v 2-h t. Sankt-Peterburg, T. 1, 404-405.*
18. *Janson, Ju.Je. (1878 – 1880). Sravnitel'naja statistika Rossii i zapadno-evropejskih gosudarstv. T. 2, Otd. 1. Sankt-Peterburg.*