

ЖИТЛОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МІСЬКОГО НАСЕЛЕННЯ В ПРАВОБЕРЕЖНІЙ УКРАЇНІ В ДРУГІЙ ПОЛОВИНІ ХІХ СТ.

У статті розглянуто проблему житлового забезпечення міських жителів Правобережної України в другій половині ХІХ ст. На основі аналізу джерел та наукової літератури доведено, що житлове забезпечення поступово покращувалося.

Ключові слова: житлове забезпечення, винаймання житла, вартість, помешкання, добробут.

Серед задоволення різних потреб людини однією з головних є необхідність проживання в певному помешканні. За своєю природою вона належить до ряду біологічних, без задоволення яких неможливе існування людської особистості як окремої біологічної одиниці. Тож необхідно визнати, що ця потреба є життєво необхідною і за ступенем нагальності задоволення виступає одразу ж за такими, як уживання харчових продуктів та одягу і займає третє місце за нагальністю забезпечення.

Протягом останніх десятиліть в Україні разом із перебудовою відносин власності у суспільному житті набули значних обертів процеси первісного нагромадження капіталу. На превеликий жаль, вони надзвичайно негативно відобразились як на загальному добробуті українських громадян, так і на їх забезпеченні житлом. Разом із розбудовою ринкової економіки та демократичної системи державного управління в Україні представники всіх щаблів влади почали широко використовувати своє посадове становище виключно для задоволення власних особистих потреб, полишивши окремого громадянина один на один з інфляцією, безробіттям та неможливістю задоволення найнеобхідніших потреб, чільне місце серед яких посідає житлове забезпечення.

Одночасно зі зростанням політичної боротьби в період незалежності калейдоскопічна зміна урядів в Україні не призвела до стабілізації ринку нерухомості та забезпечення громадян доступним житлом. Навпаки, будь які політичні зміни та економічні реформи негативно впливали на збалансованість ринку нерухомості, призводячи до небачених темпів зростання ціни на будь-які види помешкань. Крім того, не вирішеність проблеми з легалізацією ринку землі істотно посилювала криміналізацію українського суспільства, значною мірою прискоривши темпи зростання цін на різні види нерухомості. Так, у м. Києві в останній час вартість житла досягла 20 євро за 100 кв. см житлової площі в середній столичній квартирі [1].

Суттєве розширення іпотечного кредитування наших громадян для купівлі власного житла, яке здійснюють комерційні банки, відкинуло Україну до часів феодалізму, адже за нинішніми умовами такого виду кредитування при наявній ціновій ситуації на ринку нерухомості рядовий позичальник перетворюється на вічного боржника банку, який за своїм правовим становищем є нічим не кращим за раба чи кріпосного селянина. Сучасні представники виконавчої гілки влади в Україні єдиним виходом із ситуації бачать здешевлення іпотечного житла [2], яке, на фоні боротьби різних фінансових угруповань, котрі лобіюють свої інтереси через усі органи державної влади, видається рядовому споживачеві відверто утопічним.

Правовим фундаментом економічного життя нашого суспільства сьогодні є Конституція України. Окремі її статті забезпечують право особистості на житло та гідні умови проживання [3]. На превеликий жаль, частково названі права цим документом лише продекларовані. Річ у тім, що згідно з класичною філософською формулою право одного закінчується там, де починається право іншого, а тому рядовий громадянин, опинившись у безжалісних лежцях реальних ринкових обіймів та правового нігілізму, залишається неспроможним справитися з надзвичайно пекучою проблемою житлового забезпечення легальним шляхом і для її вирішення вимушений порушувати закон.

Як свідчить практика, процес становлення правового поля в нашій країні є надзвичайно болючим та довготривалим, а тим часом значна частина населення України через не вирішеність житлової проблеми страждає, відмовляється від народження дітей, поволі вмирає та емігрує в інші країни, де розв'язання житлової проблеми є більш реальним. Необхідно визнати, що через відсутність доступного житла процес скорочення населення в Україні буде продовжуватися доти, поки не виникне дефіцит робочої сили.

Зважаючи на вищесказане, метою нашої студії слід вважати ґрунтовне дослідження розвитку житлового забезпечення міського населення Правобережної України протягом 1861–1900 рр. Відразу ж необхідно звернути увагу на те, що цей регіон у ті часи називався Південно-Західним краєм Російської імперії і в своєму складі містив такі губернії, як Київська, Волинська та Подільська. На наш погляд, для ґрунтового дослідження обраної проблеми доцільно на основі історичних свідчень простежити доступність цін на житло та його винаймання для представників різних професій та соціальних груп рядових жителів міст. Крім того, для більш повного висвітлення проблеми доцільно простежити величину вартості використання різних побутових вигод, які в ті часи набували все більшого застосування в міському середовищі. На нашу думку, лише кропіткий науковий аналіз правової і цінової ситуації у сфері житлового забезпечення та постійне порівнювання цін з обсягами доходів різних категорій жителів міст у минулому дасть змогу об'єктивно підійти до успішного розв'язання цієї проблеми в нинішньому українському суспільстві.

Обраний регіон та часові рамки дослідження не є випадковими. Це зумовлено тим, що Правобережжя є одним із найбільш густозаселених регіонів із потужним економічним потенціалом і займає центральну частину Української держави, а друга половина XIX ст. в економічному житті тогочасного українського суспільства характеризується процесами первісного нагромадження капіталу, які зумовили пришвидшення темпів промислового перевороту, становлення великого машинного виробництва товарів масового споживання, розвитку товарно-грошових відносин та ін. Крім того, реформа 1861 р., яка надала селянам особисту свободу, призвела до гігантських соціальних зрушень, посилення процесів урбанізації та зростання темпів індустріалізації в регіоні.

Оцінюючи джерельну базу та історіографію з проблеми дослідження, необхідно сказати, що, незважаючи на не розробленість питання у вітчизняній історичній науці, вона відрізняється значним евристичним потенціалом і обширністю. Серед джерел найбільшу увагу привертають архівні документи ЦДІАУК, ІР НБУ, ДАК та ДАЖО, у яких можемо знайти цінні свідчення про ціни на нерухомість у губернських містах Правобережної України.

Значний науковий інтерес представляють дореволюційні дослідження, в яких відображено рівень забезпечення тих чи інших верств населення житлом. До них слід віднести роботи І.І. Фундуклея, А.А. Мікуліна, В. Іконнікова, Х.М. Лебедь-Юрчика, Г. Наумова, Н.Т. Калашнікова, Д. Александрова та ін. [4]. Переважна більшість авторів радянської доби головну увагу приділяла вивченню умов забезпечення житлом найманих робітників. Це такі відомі дослідники, як Ю.І. Кір'янов, О.О. Нестеренко та ін. [5].

Серед сучасних робіт, які так чи інакше стосуються проблеми, привертають увагу наукові праці В.С. Шандри, О. Карліної, А. Анісімова, Л.О. Смоляр, С.С. Богатчук, А.В. Шипілова, В.Г. Мірошніченко та ін. [6].

Окремим рядком слід згадати і про таке важливе історичне джерело, як дореволюційні періодичні видання. Саме газети містять значну кількість інформації про операції з нерухомістю та становище у сфері житлового забезпечення громадян. Серед таких видань особливо цікавими є такі: "Киевлянин", "Киевские губернские ведомости", "Жизнь и искусство", "Волянь", "Ведомости сельского хозяйства и промышленности", "Киевский листок объявлений", "Подольская жизнь", "Каменец-Подольские губернские ведомости", "Подольский листок".

Підсумовуючи аналіз джерельної бази та історіографії з проблеми житлового забезпечення міського населення Правобережної України в другій половині XIX ст., слід сказати, що найбільш цінними є архівні джерела, газетні матеріали та дореволюційні роботи, адже саме з їх сторінок ми можемо побачити реальну картину задоволення житлової потреби широкими верствами суспільства. Науковці радянської доби здійснили аналіз первісних джерел, зробили значний внесок у вивчення проблеми. Проте їх роботи зазвичай мають упереджений характер через вплив пануючої в ті часи комуністичної ідеології. Лише в сучасних умовах, коли з науки знято всі ідеологічні шори, сучасні дослідники прагнуть об'єктивно, по-новому підійти до вивчення проблеми.

Розпочинаючи наше дослідження, хочемо звернути увагу на теоретичні досягнення в галузі вивчення проблеми житлового забезпечення. Так, науковець зі світовою славою, відомий англійський теоретик, засновник Кембриджської школи маржиналізму А. Маршалл на зламі XIX–XX ст. простежив особливості процесу ціноутворення на оренду житла. Він стверджував: "У цілому квартирорознімач розглядає виплачувані ним збори як частину загальної вартості оренди, але він також оцінює ті життєві зручності, які забезпечуються за рахунок набутих ним вигод за кошти, отримані від місцевих зборів; таким чином, йому притаманна тенденція при рядових

рівних умовах вибирати райони, у яких є низькою сукупна сума оренди та обтяжливих зборів" [7]. Учений доводить: "Від податків на вартість споруд, якщо вони є однаковими у всій країні, мешканець не може ухилитися, оскільки він вибирає менш дорогі будівлі" [8]; "Податки на житлові будинки приблизно пропорційні витратам і самі по собі є справедливими" [9]; "Мито із заселених будинків" можна було б скасувати, якщо лишень його стягування не вимагатиметься для покриття яких-небудь нових значних витрат, таких, як виплата пенсій за старість; основні ж збори могли б бути диференційовані: установлені на більш низькому рівні для будинків невеликих розмірів і за високою ставкою – для дуже великих будинків" [10].

Загалом всі помешкання, якими користувалися жителі міст Правобережної України в другій половині XIX ст. для проживання, були приватними або орендованими. На їх вартість безпосередньо впливало місце розташування, якість, обсяги, забезпеченість побутовими вигодами та під'їзними шляхами тощо. Слід відзначити, що асортимент пропонованого житла як у містах, так і в містечках та селах був досить широким і складався з особняків, невеликих будинків, звичайних міських або селянських хат, квартир, кімнат, прохідних кімнат, кутків та нічліжок.

Представники найбільш заможних верств міського населення регіону проживали у власних особняках, які знаходилися на території їх садиб або маєтків, чи в містах, де вони перебували на службі або куди приїжджали на зиму. Менш багаті жителі середнього та нижчого прошарків мешкали у власних будинках та квартирах або винаймали житло. Вартість помешкань та їх оренди була доволі різноманітною.

Ціна на будинки в центральних частинах як губернських так і повітових міст Правобережної України завжди була високою, особливо якщо вони були новими, мали багато поверхів та значну площу. Так, на початку XIX ст. у м. Києві нові будинки в центральній частині міста оцінювалися від 6500 до 25000 руб. [11].

Дещо менш якісним і більш доступним за ціною було житло в київських ремісників. Згідно з даними К. Лазаревської, у 1804 р. у київських ковалів: "Хата ставилася з круглого смолового дерева, крита гонтом під залізним цвяхом, ділилася сіними на дві частини, з одного боку кімната з кахлевою грубкою, а з другого боку кухня з піччю теж з білих кахель. У кімнаті було троє вікон, що одчинялися, з білого скла: віконниці й двері були на залізних крючках з залізними засувами. За стару саму хату платили 100 – 150 руб." [12].



Іл. 1. Ціна на такі помешкання в м. Києві в XIX – на початку XX ст. не могла бути занадто високою [13].

Найбільш якісним було житло у купців. Так, згідно зі справою "Про прохання бідного міщанина – єврея Цали Алкуновича Бехтмана про оцінку його кам'яного будинку 20 листопада 1807 р." його триповерховий кам'яний будинок у Житомирі разом із крамничками було оцінено в 9151 руб. [14]

Для об'єктивного аналізу житлового забезпечення сільського населення необхідно брати до уваги не лише житлові помешкання, а й інші відповідні споруди господарського призначення. Держава приділяла значну увагу сільській забудові. Так, за твердженнями А. Шипілова у

Російській імперії протягом 1722 – 1879 рр. було видано 22 укази стосовно планування сільських поселень [15]. Згідно даними І. Фундуклея, селянські будівлі в ті часи складалися з хати для проживання, стодоли, хліва та клуні. Відповідно до наведених ним даних, вартість спорудження селянської хати становила 32,99 руб. [16] На будівництво стодоли необхідно було витратити 28,42 руб. (без урахування витрат на будівельне дерево) [17].

Крім стодоли, до комплексу господарських будівель входить хлів для худоби. Вартість його спорудження становила 11,4 руб. Важливу роль у селянському господарстві мала така будівля, як клуня. Її спорудження обходилося у 18,4 руб. Загалом вартість спорудження всіх господарських будівель тяглого селянського господарства становила 91 руб. 21 коп. сріблом. Цікаво те, що в середині XIX ст. дорослий селянин, наймаючись і працюючи у сфері сільськогосподарського виробництва, згідно з підрахунками автора, міг заробити на такий комплекс будівель та землю, на якому він стояв протягом 7 років [18].

Якщо порівняти вартість споруд селянського двору з будівлями київських ремісників, то побачимо, що, приміром, двір гончара в м. Києві в 1799 р. був значно дешевшим, адже його продали всього за 65 руб. [19]. Проте двір коваля разом із кузнею у 1804 р. у цьому місті коштував значно дорожче – 320 руб. [20]. Загалом переважна більшість будівель як у сільській місцевості, так і в містах та містечках була дерев'яною, що призводило до частого виникнення пожеж. Навіть на 1900 р. лише 4% всього житлового фонду Російської імперії становили кам'яні споруди, а 96% будівель залишалися дерев'яними [21].

У провінційних містечках житло було більш доступним за ціною. Так, за даними О. Карліної, у першій половині XIX ст. на Волині в м. Теофіополі житловий будинок, критий солом'яною, на 5 кімнат, який не потребував ремонту і мав 8 дверей, 9 вікон, 2 печі (одну для опалення, а іншу для приготування страв), дерев'яну підлогу в одній кімнаті та всюди дерев'яні стелі і який давав 25 руб. річного доходу, було оцінено в 100 руб. У м. Тульчині житловий будинок Абрамки Каца на 2 кімнати, який потребував ремонту і був критий солом'яною, мав 4 дверей, 5 вікон, 2 печі та дерев'яну стелю і давав річного доходу 8 руб., було оцінено в 60 руб. сріблом [22].

Важливим джерелом свідчень про вартість нерухомого майна є періодичні видання XIX ст. Саме на шпальтах газет друкувалися оголошення про продаж з торгів різноманітних помешкань та землі. Вони постійно підігрівали інтерес читачів до цієї сфери. Так, "Киевские губернские ведомости" в 1846 р., описуючи приватне життя давніх римлян повідомляли, що Цицерон свого часу писав про квартири, за які платили по 30 000 сестерцій (1500 руб. сріблом) [23]. Зі сторінок цього видання дізнаємося про продаж із публічних торгів у м. Бердичеві дерев'яного будинку євреїв Сруля та Єлкі Райгородських за 120 руб. сріблом. [24]. У м. Махновка продавалися два будинки єврея Готліба та його дружини Рутенбергів: кам'яний за 300 та дерев'яний за 125 руб. сріблом [25].

Набагато дорожчими були майнові комплекси. Так, на Волині в м. Володимир продавався кам'яний будинок, крамниця та частина землі купця 3-ї гільдії єврея Боруха Штерна за 1120 руб. [26]. Дорожчими були будинки в губернських центрах. Зокрема, у м. Кам'янці-Подільському будинок Мойши Нахмана Глузмана оцінили в 429 руб. [27].

Як спектр цін, так і асортимент пропонованого житла та маєтностей були доволі значними. За повідомленням того ж видання, у 1846 р. на Київщині в м. Тараща продавався будинок з погребом міщанина Якіма Горобченка за 10 руб. 75 коп. сріблом [28]. Більш заможним особам повідомлялося, що Волинське губернське правління продає за борги маєтність поміщика Гнатовського у с. Бейзим. До її складу входило: чоловіків – 291 душа; жінок – 274 душі; землі – 647 дес., яка давала річного врожаю 420 четвертей хліба; сінокіс і березовий ліс – 142 дес. 306 саж.; селянський сінокіс – 194 дес.; річка, непридатна для розведення риби, – Хомар; вітряний млин із річним доходом у 40 руб. сріблом; будинок із флігелем; поварня; кам'яні споруди (конюшня, оранжерея); фруктовий сад, корчма, винокурний завод. Вартість такої маєтності була 13123 руб. 23 коп., а будівлі було оцінено в 959 руб 60 коп. сріблом [29].

Поступово як нерухомість у цілому, так і житло дорожчали. Водночас зростали обсяги їх продажу. Про це свідчить зростання кількості відповідних газетних оголошення тих часів. Так, у 1866 р. у Подільській губернії в м. Тульчин Брацлавського повіту за 45 руб. продавався будинок Мошки Пейсаховича Фурера за борги в коробочного збору. У м. Житомирі на Путятинці у 1-й частині за Бердичівською заставою продавався з публічного торгу по заставній житловий будинок покритий солом'яною, разом із погребом, старою банею та землею загальною площею 1527 кв. саж. [30] за 585 руб. У цьому ж місті продавався будинок у 2-й частині на вул. Сінній дерев'яний на кам'яному фундаменті загальною площею 7х4 саж. за 1200 руб. сріблом. Будинок мав 4 кімнати,

1 кухню та 2 ганки. Крім того, обійстя містило земляний погріб, дерев'яну конюшню, город із решітчастим полотом, сарай для дров та будку для собак [31].

У повітових та волосних центрах вартість будинків була значно меншою. Так, у Подільській губернії в 1-й частині м. Балта продавали дерев'яний будинок, який було оцінено в 105 руб., та землю при ньому 32х76 сажнів за 18 руб. [32] У м. Нова Душиця продавався флігель із 736,5 саж. землі за 500 руб. та будинок із 702 саж. землі за 500 руб. [33]

Привертають увагу оголошення про продаж нерухомості, котра перебувала в приватній власності, судовими органами як засіб покарання за різноманітні правопорушення. Так, газети повідомляли, що Кам'янецький повітовий суд на підставі постанови Подільського губернського правління за № 8100 призначив до продажу з публічного торгу в присутності цього суду з переторжкою через 3 дні на строк 27 січня 1866 р. будинок міщанина м. Гусятин Гершка Пінькасовича; який перебуває в м. Гусятин і оцінений у 160 руб., для покриття штрафу за продаж власником трєфного і кошерного м'яса за завищеною порівняно з контрактом ціною в 25 руб., за використання ним терезів без клейма – 50 руб. і за нанесення чиновнику Венгреневському образ – 75 руб.

Продати будинок із публічного торгу могли і з інших причин. Преса повідомляла про продаж із торгів за борги у м. Кам'янці-Подільському будинку в 3-й частині в передмісті Польських фільварків у 1-му кварталі за № 18. Будинок був кам'яний, критий гонтою, досить міцний, мав 5 кімнат, земляний склад у вигляді погреба, 2 крамниці, кам'яний погріб, 3 кладовки та розташовану зліва дерев'яну будку. На 2-му поверсі містився мезонін, у якому були 1 кімната та 1 кухня. Загальна площа землі під будинком становила 13х29,5 сажнів. Річний дохід від будинку складав 300 руб. Оцінено було будинок у сукупності 8-річному доходу в 2400 руб. сріблом [34].

Недешевою була нерухомість у губернських містах. Так, 15 лютого 1866 р. у м. Житомирі на вул. Малій Бердичівській у 1-й частині, 1 кварталі за № 54 продавалася нерухома маєтність Олександра Височанського за 1099 руб сріблом. Будинок був під черепицею 7 1/3х5 сажнів. У ньому було 5 кімнат, 1 передпокій, а в сутеринах 3 кухні, 1 кімната, 1 сіни та 2 комірчини. Кам'яним був лише 1-й поверх. Вхід до будинку був із двору по дерев'яних на два боки сходах, під якими містився ганок із дощок. При цьому домі був старий дерев'яний флігель, накритий гонтом 8х4 саж. Він містив 5 кімнат, 1 сіни, 2 комірчини. Інший дерев'яний флігель був також накритий гонтом і мав площу 7х3 саж. У ньому були 4 кімнати, 1 передпокій та 1 коридорчик. При цих будинках були 1 каретний сарай та 2 сарайчики, сад та город із бесідкою, землі загальною площею 130х68 саж. огороженої дерев'яним полотом. Річний дохід із будинку становив 143 руб. 80 коп., а з 2-х флігелів – 82 руб. 60 коп., з саду – 13 руб. [35]

Газети фіксували й оприлюднювали зміст навіть тих угод із купівлі- продажу нерухомості, котрі відбулися в минулому. Так, повідомлялося, що 12 листопада 1865 р. у м. Меджибіж було придбано кам'яний будинок із флігелем та конюшнею на казенній землі за 257 руб. сріблом Меджибіжським 2-ї гільдії купцем Ушером Шліомовичем Голденштейном. Дерев'яні споруди були дешевшими, про що свідчить продаж у м. Летичів такого будинку із землею 25х7 аршин лише за 160 руб сріблом [36].

Загалом вартість як житлових, так і господарських споруд залежала від їх віку, якісного стану та місця розташування. Так, у 1867 р. періодичні видання повідомляли про пропозицію нерухомості на Волині. У м. Кременець продавався будинок міщанина єврея Мордки Сосни за 846 руб. У м. Ямпіль Кременецького повіту продавалися 2 будинки Берки та Вольки Янкельовичів, які вціліли після пожежі: кам'яний – 200 руб. та дерев'яний – 6 руб. У м. Житомирі продавався будинок із флігелем та спорудами Едуарда Мілевського на вул. Малій Вільській у 2-й частині 1-го кварталу за № 1058. Будинок був дерев'яний, мав один поверх та кам'яний фундамент, дах із гонти і займав площу 27х15 аршин. Крім того, із фронту в будинку був застелений ганок, а позаду – балкон. Споруда містила 1 сіни та 9 кімнат для проживання. Усі помешкання мали заштукатурені стелі, а стіни були поклеєні шпалерами. Підлога у 3-х кімнатах була з паркету. Під будинком містився кам'яний погріб. Флігель при будинку було споруджено з дерева на кам'яному фундаменті і накрито гонтою. Він мав загальну площу 40,5х12 аршин і містив: кімнат для проживання – 4; передпокій – 1; стелі та підлогу з дощок. При флігелі були: 2 кухні (1 – англійська, 1 – звичайна); 1 льодівня; сарай для екіпажів площею 13х6 аршин; 1 кімната для проживання; 1 дерев'яна клуня для зберігання хліба площею 4х3 аршин; 1 сарай для дров площею 13х6 аршин, накритий дранкою з перегородкою для 2-х господарів; 1 конюшня дерев'яна площею 18х6 аршин; 1 дерев'яний хлів для рогатої худоби, накритий дранкою, площею 6х6 аршин, 1 криниця, туалети та землі 1975 1/3 сажнів. Оскільки такі будівлі давали 374 руб. 47 коп. річного

доходу, то оцінено їх було за сукупною 3- річною дохідністю у 1123 руб. 47 коп. Землю оцінили в 900 руб., а всю маєтність – у 2023 руб. сріблом [37].

У кінці XIX ст. вартість житла в губернських та повітових містах Південно-Західного краю російської імперії суттєво зростає. Так, у 1883 р. преса повідомляла про продаж у м. Брацлав з торгів маєтності Мошки Нахманова Оксенгорна у складі 2-х будинків, 2-х флігелів, 1-го погребу та 4-х крамниць, а також пустки за 1825 руб. [38]

Окремий дерев'яний будинок на кам'яному фундаменті, критий гонтою з господарськими будівлями і двором землею в 329 кв. сажнів у м. Житомирі на розі вул. Гімназичної та Хлібної продавався з торгів за 2700 руб. [39] Деякі дорожчі коштували кам'яні будинки. У тому ж місті така споруда продавалася за 4432 руб. [40]

У другій половині XIX ст. преса повідомляла про продаж у м. Житомирі на вул. Київській дерев'яного будинку 9х3,5 сажнів, побудованого в стовпи і накритего дранкою, розділеного на 2 половини з 2-ма окремими входами – і в одній, і в іншій половині було по 2 кімнати і по кухні з комірчиною та погребом. При будинку були: прибудова для буфету 2х1 саж; дерев'яна льодівня, крита дошками; хлів, побудований із частоколу і критий соломкою; фруктовий сад (груш – 135, яблунь – 167, вишень – 188, слив – 150, лип та горобин – 119) із дерев'яним будиночком, критим дранню, для сушіння фруктів і верандою на 8 стовпах із підлогою з дощок, критою дранкою; город. Загальна площа такого маєтку становила 3 дес. 2264 саж. і продавався він лише за 536 руб. [41]

Не змінилася ситуація динамікою цін на житло і на початку XX ст. Приміром, у 1910 р. у м. Кам'янці-Подільському продавався особняк ціною 13000 руб. [42] Аналіз вартості житла в губернських центрах Правобережжя свідчить, що ціни на нього в цей період залишалися на досить високому рівні. Ось, наприклад, у 1904 р. у м. Києві вартість окремого будинку становила 2000 руб. [43]

Розмір винаймання житла також визначався його якістю, місцем розташування, наявністю побутових зручностей та ін. Так, приміром, на початку XIX ст. у м. Києві під час Контрактового ярмарку графиня Потоцька за двотижнєве винаймання дерев'яного будинку Сперанського заплатила близько 4000 руб. [44]

Серед міських мешканців середнього достатку досить поширеним було винаймання квартир. Як свідчить Л.В. Беловинський, окремі квартири в багатоповерхових кам'яних дохідних будинках для заможних квартиронаймачів певною мірою повторювали внутрішню структуру особняка. З вулиці відвідувач потрапляв до парадного під'їзду з обширним холлом та швейцаром (швейцарська містилася в цокольному напівпідвалі і виходила дверима в під'їзд, щоб уночі швейцар, викликаний дзвінком, міг відчинити двері мешканцям, які загуляли, а вдень стежив за порядком).

Холл прикрашався ліпниною, красивими світильниками. Широкі сходи, застелені килимовою доріжкою, яку підтримували мідні стержні, вели наверх. Вважалося, що квартира починається з під'їзду, і в холі були калощниця для калощ та стійка для парасольок. Найбільш престижним вважався бельєтаж – перший, а якщо рахувати з цокольним напівповерхом, то другий поверх. Тут були найбільші квартири по 10 – 15 кімнат, які іноді займали цілий поверх. Чим вище розміщувалися квартири, тим меншими вони були, проте квартира, яка мала 5 кімнат, вважалася невеликою, і її винаймали люди середнього достатку.

У "порядній" квартирі вважалося за необхідне мати передпокій і одну-дві кімнати для прислуги, вітальню, їдальню, кабінет, дві спальні, але кухня з проживаючими в ній чи біля неї, у комірчинах, кухаркою, кухарем та кухонним чоловіком і посудомийкою знаходилась у квартирі із виходом на чорні сходи. У таких будинках був і чорний, дворовий, під'їзд із темними вузькими і стрімкими сходами, який призначався для прислуги та незаможних мешканців верхніх поверхів. Планування цих приміщень у дохідних будинках мало коридорну систему: у вузький, нерідко темний коридор виходили двері маленьких квартир у 2 – 3 кімнати, мешканців яких називали "угловими жильцями". Двір будинку на ніч замикався. У тих частинах будинку, які виходили під'їздами в двір, квартири були невеликими і недорогими.



Лл. 2. У м.Києві на вул. Прорізній та Хрещатику були розташовані будинки з найзручнішими квартирами [45].

Подвір'я перебувало в розпорядженні двірника, який підлягав домовласнику або управляючому і підпорядковувався поліції. У великих будинках було декілька двірників зі старшим. Двірник стежив за порядком і чистотою, не пускав до двору сторонніх, підозрілих осіб, здатних "поцупити" самовар із чорних сходів чи білизну, яка сохла на горищі, носив до поліції для прописки паспорти мешканців, збирав плату за оренду квартир, розносив у квартири дрова, на ніч замикав ворота. Двірник із сім'єю жив у двірницькій біля воріт у цокольному напівпідвалі, куди був проведений дзвоник від воріт. У напівпідвалах жила і найбідніша частина міщан, у т.ч. й обслуговуючий персонал багатих мешканців (візники приватних виїздів, пралі та ін.) [46].

Слід нагадати, що особам, які перебували на державній службі, нерідко до основної зарплати доплачувалися ще й гроші на утримання житла [47]. Такими привілеями користувалися військові, службовці поліції та ін. Так, протягом першої половини XIX ст. військові перебували "на постої" в місцевого населення і за використання житлових приміщень не платили, тому що це було натуральною повинністю місцевого населення.

За свідченнями П.П. Щербини, з часів імператриці Анни Іоанівни для одружених солдатів почали виділяти додаткові площі для проживання. На його думку, у ті часи винаймати квартиру для проживання сім'ї було дуже дорого і переважна частина солдатських сімей проживала в надзвичайній тісноті, відчуваючи на собі масу незручностей. Протягом першої половини XIX ст. чимало солдатських сімей винаймали кутки або частини кімнат сплячуючи за це невибагливе приміщення з опаленням 1,5 – 2,5 руб на місяць. Зазвичай виплати на утримання квартири були невеликими і розрахованими на те, що в сім'ї солдата є додаткові джерела фінансування (допомога від родичів, батьків, заробітки дружини солдата), адже на виділену суму прожити було неможливо. Казенні квартири були незручними. Нерідко це були звичайні солдатські казарми, розділені дерев'яними перегородками [48].

Кращим було житлове забезпечення слуг правопорядку. Так, у 1900 р. газети м. Житомира повідомляли про збільшення квартирної доповідки судовим слідчим з 210 до 500 руб. на рік [49]. Крім того, службовці-поліції отримували щомісяця такі суми квартирних грошей: помічник поліцмейстера – 29 руб. 16 коп.; помічник пристава та городові – 12 руб. 50 коп. Київська ж міська управа надавала і житло, і гроші на його утримання для своїх поліцейських [50].

У досить пристойних житлових умовах перебували чиновники цукрових заводів Правобережжя. У матеріальному плані вони почувалися надзвичайно добре, власники підприємств забезпечували їх не тільки квартирами, а й опаленням та освітленням [51]. Штатним робітникам залізниці адміністрація виплачувала квартирні гроші для утримання житла та надавала землю під городи поблизу залізничної колії. У 1912 р. Комітет управління залізниць констатував, що в Києві залізничникам установлювалася норма квартирних грошей в обсязі 1/4 окладу, а в інших містах – 1/5 окладу. Проте ціни на оренду житла зростали набагато швидше. Фактично 70% витрат залізничника йшло на харчі та житло [52].

Плата за винаймання квартир була диференційованою. Так, у селищі Юзівці в другій половині XIX ст. можна було винайняти в престижному районі квартиру за 60 руб. на рік, а у м. Катеринославі – від 225 руб. за рік (і податки на житло відповідали цінам за проживання) [53]. Подібна ситуація була і в інших українських губернських містах.

У 1894 р. київські газети рекламували оренду п'ятикімнатної квартири з виходом у двір, "ватер-клозетом", каналізацією та ванною на вул. Микільсько-Ботанічній № 81 за 480 руб. на рік [54]. Водночас пропонувалося винайняти квартиру з 7 кімнат за 500 руб. по вул. Бульварній №31 [55]. Ближче до центру міста оренда квартир була дорожчою. Про це газети писали так: "Квартира панська в саду на 5 і 6 кімнат на вул. Малій Володимирській, 41. Також у буд. 92 на 6 кімнат із ваннами та всіма ручностями із поруч з парком за 600 руб. Продається місце площею 300 кв. саж. під маєстність поблизу гавані по 30 руб. за саж." [56]. У сільській місцевості винаймання житла було значно дешевшим.

Цікаво те, що, відстоюючи свої корпоративні інтереси, власники квартир організовували свої громадські спілки. Про це свідчить "Статут четвертого Київського товариства власників квартир", організованого у 1909 р. [57] Вивчення цього документа дає можливість зрозуміти, що власники квартир намагались упорядкувати і певною мірою монополізувати ринок житла. Квартировинаймачі не залишились у боргу і, захищаючи свої споживчі інтереси, також створювали громадські організації. Про це свідчить "Статут зборів квартировинаймачів", прийнятий у Києві у 1914 р. [58] Таким чином, бачимо, що в процесі розвитку ринкових відносин у всіх трьох губерніях Правобережної України в другій половині XIX ст. ринок житла набув цивілізованих форм і значною мірою сприяв задоволенню потреб споживачів [59].

На літо сім'ї заможних міщан, як правило, виїжджали відпочивати на дачі, що були в їхній приватній власності або орендувались. У м. Коростишеві в 1900 р. оренда дачі з 3 – 4 кімнат становила 200 – 300 руб. за сезон, одна кімната – 30 – 40 руб. [60] Отже, за помірну плату мешканці міст влітку мали можливість відпочити та набратися сил, орендуючи дачні помешкання в наймальовничіших куточках регіону.

До послуг подорожніх та мандрівників, крім мебльованих кімнат, були готелі різних класів [61]. Загалом, спектр пропонованих у той період готельних послуг був широким (особливо у м. Києві). Приміром, "Саксонський готель" пропонував клієнтам розкішну обстановку, електричне освітлення, зразкову чистоту та охайність, безкоштовні самовари та постільну білизну при добовій вартості номера від 75 коп. до 3 руб. На вокзалі до всіх прибулих підходив комісіонер і безкоштовно візником привозив до цього готелю. Відвідувачам пропонувалися ванни, телефон, ресторан та ін. [62] Свої послуги найзаможнішим громадянам пропонували готелі найвищого ґатунку, тобто п'ятизіркові (у Києві – "Європейський", "Гранд-готель", "Hotel de France", "Готель-Савой", "Континенталь"). Вартість люкса в них сягала 30 руб. на добу. А от прочани зупинялися в "простеньких", але чистих приміщеннях Києво-Печерської лаври, Софійського, Михайлівського, Покровського та Братсько-Богоявленського монастирів та на подвір'ях усіх великих храмів. Зупиняючись у будь-якому готелі або мебльованих кімнатах, прибулий протягом доби повинен був представити "письмове подання" власнику, яке надавали поліції. За прописку, тимчасове право на проживання та обов'язкову реєстрацію в поліцейському відділку гроші не брались [63].

Мережа готелів протягом досліджуваного періоду значно розширилася, а вартість послуг була різною. Так, приміром, київський готель "Бергонье" в 1877 р. надавав номери вартістю від 1 руб. 25 коп. до 5 руб. за добу [64]. Готель "Росія" в кінці XIX ст. пропонував приміщення за ціною від 75 коп. до 4 руб. за добу. За умови помісячної оплати вартість проживання була нижчою – від 12 до 50 руб. і дорожче [65]. Дещо нижчого класу в м. Києві був готель "Саксонський". У ньому винаймання помешкань коштувало від 50 коп. до 3 руб. за добу. Правда, у цьому закладі всі номери були обладнані ваннами, електричним освітленням, телефонами та ін. Крім того, тут для клієнтів безкоштовно надавали постільну білизну та самовари. Готель "Стара Женева" в м. Києві по вул. Софійській у 1896 р. здавав номери за ціною від 50 коп. до 3 руб. за добу [67].

Крім того, слід звернути увагу на те, що ряд службовців під час відряджень користувалися істотними пільгами. Так, на думку В.С. Шандри, у такому привілейованому становищі перебували чиновники з особливих доручень. Видане їм посвідчення від генерал-губернатора було гарантією виконання місцевою владою розпоряджень цих службовців, а також дозволяло вимагати забезпечення поштовими кінями й квартирами. Було визнано, що через таємні доручення, як правило, цим чиновникам не варто було користуватися постійними дворами [68].

Окремим рядком слід сказати про житлове забезпечення та побутові умови студентів. З початку утворення університетів, студенти проживали у казармах. Разом із поширенням свободи у вищих навчальних закладах усе більше їх переселялося на приватні квартири. Надзвичайна обмеженість у матеріальних коштах призводила до того, що студенти проживаючи в тісних умовах, траплялося, по двоє ночували в шафі або у фанерній будці з-під вапна [69]. Проте

поступово, як адміністрація, так і міська влада та благодійники допомагали вирішувати студентам житлову проблему, будуючи студентські гуртожитки [70]. Та все ж переважна більшість студентів була змушена знімати житло в приватному секторі.

Так, згідно з даними студентської квартирної анкети, проведеної серед слухачів Київського комерційного інституту в 1909 р., близько 47% студентів витрачали від 29 до 39% свого річного бюджету на наймання приміщення. За цими даними, середня студентська квартплата становила 6 руб. 96 коп. [71]

Ще цікавішими є дані, наведені Д. Александровим. Автор справедливо відзначав, що житло є предметом першої необхідності. Між іншим, студентське житло як у якісному, так і в кількісному (тіснота) аспектах є абсолютно незадовільним. Ціни на житло не відповідали ні цінам на предмети першої необхідності, ні обсягам студентських бюджетів. У цьому розумінні "житлова потреба" учнівської молоді є мініатюрною "житловою бідой" всіх великих міських центрів [72]. Він відзначив, що квартири дорожчають, але ще швидше зростають у ціні частини квартир, котрі здаються студентам професійними здавальниками квартир [73].

Надзвичайно низькою була якість житла. Більше половини студентських квартир знаходились у дерев'яних та змішаних будинках, 55% у підвалах і напівпідвалах, 41% квартир не мав каналізації, 33 % не мало водогону, 25 % не мали сонячного освітлення, 16,5% були вогкими, 24% холодними, 12% не мали вікон [74].

Джерела свідчать про суттєвий прогрес у наданні житлових послуг незможному населенню м. Києва в кінці XIX – на початку XX ст. Так, у 1903 р. громадськість заснувала "Київське товариство влаштування житла та поліпшення домашнього побуту робітничого класу міського населення [75].

Значну роль у його діяльності відіграв відомий громадський діяч О.О. Мікулін [76]. Залучивши кошти з боку державних структур та органів міського самоврядування, він розпочав будівництво шести будинків у Галерній Гавані. У них передбачалися одно- і двокімнатні квартири для робітників (ціна за кімнати – 3 руб. на місяць, а за квартири – від 5 руб.; загальна вартість будівництва – 525 тис. руб.) [77]. Якщо поррахувати, що денна заробітна платня київських робітників у 1903 р. у середньому становила 2 руб. 25 коп., а поденників – 1 руб. 12 коп., то лише декілька днів праці робітника могли повністю окупити місячне утримання житла [78]. Деяким робітникам та їхнім сім'ям пощастило, і вони змогли вселитися в новозбудовані квартири та кімнати. Таким чином, вони суттєво поліпшили свій добробут і підвищили життєвий рівень. Деякий час пропонування дешевого житла задовольняло попит. Але невдовзі товариство припинило діяльність [79]. Уже в 1913 р. витрати на утримання житла значно зросли. Так, сімейний робітник витрачав на житло в середньому 162 руб. 41 коп., тобто 23,39 % річного бюджету, а одинак – 65 руб. 20 коп. (14,89 %) [80]. Житлові товариства на кооперативних засадах та об'єднання квартировинаймачів виникали і в інших містах. Вони мали як станові, так і професійні або національні ознаки [81].

Так, за даними анкетування, наведеними в праці Г. Наумова, у господарів проживало 17,3% опитаних робітників. Цікаво те, що лише 6% із них були сімейними, а 94% – одинаками [82]. Кваліфіковані робітники накопичували гроші і купували житло. До речі, на ранніх стадіях створення промислового виробництва робітникам траплялося спати на верстаках, узимку – біля паровика та в інших місцях [83].

Річні видатки кваліфікованих робітників на житло в Україні на початку XX ст. зростали. Так, якщо в 1900 р. вони становили в середньому 30 руб., то в 1911 р. – уже 42 руб. [84] Некваліфіковані робітники жили в надзвичайно скрутних умовах. Часто власники підприємств надавали їм житло у вигляді казарм, балаганів із декількома житловими приміщеннями, кают (напівземлянок). Звичайно, якість проживання в таких помешканнях була надзвичайно низькою, а вартість дорівнювала 50 – 90 коп. на місяць [85].

У процесі розвитку ринкових відносин і промисловості все більше робітників переселялося до винайнятих квартир, витрати на які становили 20 – 30% їхнього заробітку [86]. До речі, згідно з даними Г. Наумова, робітниця в середньому витрачала на житло 69 руб. на рік, тобто менше, ніж робітник. Але якщо розглядати ці видатки в загальній шкалі потреб, то бачимо, що вони становили 18,6 % її бюджету, а це перевищує частку видатків на житло робітника. Вчений проаналізував вартість квартир робітників у ті часи і зробив цікаві висновки. Так, вартість місячної оренди однокімнатної квартири становила 12 руб. 28 коп.; двокімнатної – 18 руб. 37 коп.; трикімнатної – 31 руб. 78 коп.; чотирікімнатної – 49 руб. 85 коп.; п'ятикімнатної – 59 руб. 90 коп. Вартість квартири можна було зменшити шляхом здавання окремих кімнат. Проживаючим в окремій квартирі одна кімната обходилася (з опаленням та освітленням) в середньому у 8 руб. 53 коп. на місяць. Завдяки цьому чим більшою була квартира, тим дешевше обходилася в ній кожна кімната [87]. Тому робітникам діставався найдорожчий тип житла – одно- і двокімнатні квартири. Таким чином, створювався особливий квартирний "податок на бідність". Фактично

третина сімейних робітників, які проживали у винайнятих кімнатах, платили за них дорожче, ніж за квартиру.

На величину оренди житла та його вартість суттєво впливала ціна на землю. Так, у м. Житомирі в 1899 р. на вул. Київській було продано ділянку площею близько 5 дес. за ціною по 5 руб. за кв. сажень [88]. У м. Києві вартість землі була вищою. "Києвлянин" цього ж року повідомляв про продаж під забудову ділянки площею 300 кв. сажнів поблизу Галерної гавані за ціною 30 руб. за кв. сажень [89].

Доволі важким було становище у сфері житлового забезпечення соціально незахищених громадян. Так, київські газети в 1893 р. повідомляли, що в районі Либідської діляниці в ніч на 15 грудня затримано 18 осіб без певних занять та квартир. Ці особи перебували в нічліжних будинках і називалися "босяками". Серед цих затриманих босяків було 8 жінок [90]. За свідченням житомирської преси, у 1900 р. вартість кутка в квартирі становила 3 – 4 руб. на місяць, а вартість нічліжки (солома на підлозі) – 4 – 5 коп. за ніч [91].

У цілому вивчення еволюції житлового забезпечення тих часів дає змогу зрозуміти, що поступово громадськість і заможні верстви населення змінюють своє ставлення до найменш забезпечених громадян. Так, присяжний повірений Ісидор Альбертович Гольдсміт приймав на себе ведення цивільних та кримінальних справ, а для бідних поради надавав безкоштовно [92]. Відомий цукровий промисловець М.В. Терещенко заснував у Києві в 1908 р. безкоштовні квартири для найбіднішої частини населення міста [93]. Аналогічну безкоштовну квартиру для бідних у м. Києві того ж року заснував і почесний громадянин Дегтерев [94].

Для найбільш незахищених і нужденних верств населення тимчасове житло надавали громадські благодійні організації. Найчастіше це були ліжко-місця в гуртожитках або притулках. Так, "Товариство оборони жінок", яке протягом 1905 – 1916 рр. функціонувало в Києві, надавало помешкання (не більше, як на два тижні) за досить символічну плату – 5 коп. на добу [95].

Та все ж, незважаючи на всі негаразди, ринок житла на території Південно-Західного краю поступово зростає як у кількісному, так і в якісному аспектах. Цьому сприяла інтенсивна забудова міст. Так, преса повідомляла що "за останні 5 років з 1907 до 1911 рр. у м. Києві збудовано 1589 нових будинків" [96].

Крім житлових умов, проживання населення характеризується рівнем побутового обслуговування, зручностями (опалення житлових приміщень, освітлення, зв'язок та ін.). Звичайно, у містах, особливо губернських, рівень побутового обслуговування був значно вищим.

Цікаво те, що постачання води для службовців правоохоронних установ імперської влади в губернських центрах, як правило, здійснювалося за заниженими розцінками [97], а окремі їх категорії користувалися водогоном безкоштовно [98]. Про неухильне розширення мережі водогону в м. Києві свідчить рекламне оголошення майстра П. Дорфмана, у якому повідомлялося: "Водогони влаштовую всюди задарма! Отримую лише за матеріал за цінами місцевих прейскурантів!" [99].

Важливим фактором добробуту було опалення житлових приміщень. Спочатку воно було пічним. Проте разом з технічним прогресом усе більшого поширення почало набувати водяне та парове. Ціни на паливо влада жорстко контролювала й обмежувала за допомогою системи такс. Одночасно спостерігався прогрес і в системах зв'язку. Спочатку це було лише письмове листування поштою, проте у другій половині XIX ст. разом із винайденням телеграфу й телефону ці засоби спілкування набували все більшого застосування в житті представників каральних органів влади.

Так, у м. Києві перші телефони з'явилися у 1878 р. Газети повідомляли про звуковий телеграф (телефон) і пропонували споживачам придбати кілька телефонів та 40 аршин дроту лише за 10 руб. Першу телефонну станцію (2 комутатори по 50 номерів кожний) у цьому місті було введено в дію лише у 1886 р. [100] Цікавим є той факт, що спочатку плата за користування телефонною мережею була значною (приватним особам за підключення та використання протягом року – 250 руб., а для державних установ – 125 руб.) Проте через розширення телефонної мережі вже на початку XX ст. розмір річної абонплати в більшості губернських міст суттєво знизився і не перевищував 59 руб. [101]

Однією з найголовніших сфер побутового обслуговування населення було водопостачання, яким опікувалася міська влада. Приміром, у Житомирі водогін фактично перебував у власності міської управи. У 1905 р. плата за користування водою з місцевого водогону тут становила 2 руб. на місяць (за квитанцією) [102]. Ціна на воду встановлювалася за єдиною верхньою межею (такса), котру ніхто не мав права перевищувати. Про встановлення такс на воду з міського водогону в Житомирі в 1899- 1907 рр. та їх динаміку йдеться у відповідних документах [103]. Цікаво те, що такса на воду, встановлена міською думою Житомира 6 жовтня 1910 р., мала певні особливості: а) загальна ціна води за таксою становила 1/3 коп. за відро; б) для тих, хто вперше підключався до водогону, такса на перший рік встановлювалася дещо нижчою, а саме 1/4

коп. за відро. Такі умови таксування продажу води передбачалися на 3 роки, а витрати води записувалися міським агентом за водоміром. Значною пільгою у водопостачанні користувалися військові [104].

Становище з водопостачанням споживачів у м. Києві було дещо схожим із ситуацією в м. Житомирі. Тут так само воно було платним [105]. Особливістю було те, що за перебоїв у водопостачанні міська управа накладала штрафи на відповідні організації [106].

Набагато гіршим було забезпечення водою міщан у м. Кам'янці-Подільському. Це пояснюється тим, що водогін обслуговував лише будинки аристократії, які знаходилися в центрі міста. Багато жителів користувалися водою з річки, що призводило до епідемічних захворювань [107]. У м. Києві вартість послуг із водопостачання була доступною, але воно було вкрай нерегулярним, що призводило до побутових незручностей [108].

Одночасно з розвитком економіки та технічним прогресом зросло використання досягнень техніки. У кінці XIX – на початку XX ст. запроваджується телефонний зв'язок. Саме він значною мірою полегшував життя громадян, поступово замінюючи незручний і дорогий телеграф. Так, телефонна мережа м. Житомира в 1900 р. нараховувала 107 абонентів при річній платі за цю послугу 75 руб. Зокрема, у пресі зазначалося, що якби було 150 абонентів, то абонплата за телефон становила б 50 руб. на рік [109]. Водночас якщо пам'ятати, що ще в 1899 р. у Житомирі телефонний зв'язок улаштовувався лише попарним абонентам за 18 руб., то таке значне розширення мережі можна вважати істотним прогресом [110].

У наданні побутових послуг існувало чимало проблем. Нерідкими були аварії комунальної та каналізаційної систем [111]. Тоді на сполох била громадськість, примушуючи міську владу реагувати [112]. Важливим фактором побутових умов життя було також забезпечення населення опаленням. Так, у м. Києві в 1900 р. вартість 1 куб. саж. дров становила 30 – 31 руб., то а в попередньому – 16 – 20 руб.; на 1901 р. прогнозувалося 40 руб. Причина такого зростання полягала в знищенні лісів [113]. Ціна деревного вугілля в ті часи дорівнювала близько 21 – 28 коп. за пуд [114].

Поступово збільшувався асортимент паливної сировини. Мінеральне паливо Донецького басейну завдяки невинному розвитку залізничного транспорту надходило в ті райони, де раніше його не споживали [115]. Слід відзначити, що його якість була значно вищою, а ціна більш доступною. Так, 1 пуд донецького вугілля коштував 21 – 22 коп.; антрациту – 25 – 29 коп.; коксу – 32 – 35 коп. [116] Значною мірою інтереси споживачів палива захищали й місцеві органи влади шляхом встановлення такс на дрова [117]. Позитивним фактором було те, що в містах замість пічного все частіше почало використовуватися парове опалення, що суттєво підвищувало якість послуги й сприяло поліпшенню життєвих умов [118]. Тому витрати на опалення приміщень становили помітну частку видатків громадян.

Загальна картина побутового обслуговування була б неповною, якщо не згадати про освітлення. У заможних будинках Києва спочатку використовували висячі газові лампи зі скляною матовою кулею виробництва товариства "Росія" [119]. Проте поступово все більшу роль починає відігравати електричне освітлення. Ним користувалися переважно заможні громадяни. Після побудови в м. Києві першої в Європі дизельної електростанції мережа споживачів цього специфічного товару зросла, при цьому ціни на електроенергію залишалися високими. Проте "Київське електричне товариство" активно розширювало свою мережу й постійно підвищувало якість обслуговування споживачів [120]. Про неякісне забезпечення населення електричною енергією писалося в газетах. Зокрема, "Волинь" у 1900 р. нарікала на перебої з постачанням електроенергії [121]. Така ж ситуація спостерігалася і в 1904 р. [122] У багатьох престижних київських багатоповерхівках функціонували безвідмовні підйомні машини (ліфти) фірми "Otis" [123]. У м. Кам'янці-Подільському споживання електричної енергії було вкрай обмеженим. Електричне освітлення мали лише будинки міської аристократії та деякі установи [124]. Індивідуальні потреби в освітленні задовольнялися через використання гасу та свічок. Їх вартість у цьому регіоні була досить відчутною для громадян (1,35 – 1,8 руб. за 1 пуд) [125]. Цікаво те, що міська влада контролювала й регулювала ціни на мастила для горіння [126].

Індивідуальні побутові послуги мали набагато ширший спектр, а їхній асортимент та вартість до м. Житомира були такими: прання рушника коштувало 3 коп. [127]; очищення трьох димарів протягом року – 2 руб. 50 коп. [128]; очищення скриньки для сміття, підмітання вулиці й подвір'я – 3 – 4 руб. за один місяць; за заведення чотирьох настінних годинників протягом року – 12 – 15 руб.; за наклеювання однієї шпалери – 13 – 20 коп.; за набиття льодівні – 1,5 – 3 руб. тощо [129].

Із нашого дослідження випливають такі висновки:

1. Проблема житлового забезпечення міського населення не буде вирішена в повному обсязі ніколи тому, що належить до розряду "вічних". І в цьому сенсі необхідно погодитися з відомим футурологом Д. Беллом про те, що сама по собі ідея суспільства загального достатку є

нереальною, тож завдяки науковим досягненням можна лише частково послабити її нагальність у сучасній Україні.

2. Забезпечення житлом міського населення Правобережної України протягом другої половини XIX ст. поступово поліпшувалося за рахунок збільшення пропозиції продажу та оренди різних житлових помешкань, заснування товариств винаймачів квартир, зростання виплат на житлове забезпечення для різних категорій службовців і чиновників та ін.

3. Оскільки найменш захищені в соціальному плані верстви міського населення (наймані робітники та студенти) в досліджуваний період платили найвищі суми за винаймання житла, то таке явище вчені охарактеризували як "податок на бідність". Саме тому в сьогоденні умовах назріла потреба концептуальних змін у системі диференційованого оподаткування нерухомого майна на користь найменш забезпечених у верств населення. На нашу думку, для максимального розв'язання житлової проблеми необхідні не лише зусилля державної влади, а й зацікавленість роботодавців, будівельників та реалізаторів і всього суспільства загалом.

Список використаних джерел та літератури

1. Атанасов В. Большой перекур // Фокус. – 2008. – № 8(72). – С.33.
2. Тимошенко пообещала дешевую ипотеку/Моя экономика (независимая газета представителей среднего класса Украины). – 2008. – №5 (58) февраль. – С. 2.
3. Жити, працювати і творити за Конституцією України / Білецький С.М., Лавринович М.І. та ін. – Житомир, 1997. – С. 12 – 15.
4. Фундуклей И. Статистическое описание Киевской губернии. – Ч. II. – СПб.: Тип-я МВД, 1852. – 334 с.; Микулин А.А. О мероприятиях относительно улучшения жилья и домашнего быта рабочего класса городского населения. Публ. лекция. – К., 1903. – 23 с.; Калашиков Н.Т. Очерк пятилетней деятельности общества вспомоществования недостаточным слушателям Киевского коммерческого института за 1908 – 1913 гг. с 15-ю таблицами в тексте (Оттиск из XXVII книги "Известий Киевского коммерческого института"). – К., 1915. – 54 с. Александров Д. Студенческие квартиры в Киеве. – К., 1910. – С. 1; Лебедь-Юрчик Х.М. Сахарная промышленность в России. – К.: Тип. Чоколова, 1909. – 153 с.; Наумов Г. Бюджеты рабочих города Киева (По данным анкеты, произведенной в 1913г. Обществом экономистов и ремесленной секцией при Киевской выставке) – К.: Типогр. И.И. Чоколова, 1913. – 87 с.
5. Історія міст і сіл Української РСР: У 26 т. Хмельницька обл. – К., 1973. – 705 с.; Кирьянов Ю.И. Жизненный уровень рабочих России. – М.: Наука, 1979. – 287 с.; Нестеренко О.О. Розвиток промисловості на Україні. – Ч. 2. – К.: Вид-во АН УРСР, 1962. – 580 с.. Лазаревська К. Київські цехи в другій половині XVIII та на початку XIX віку // Вирізка б.м., б.р. – С. 277 – 305.
6. Шандра В.С. Чиновник з особливих доручень при київському генерал-губернаторові: соціологічний портрет // Проблеми історії України XIX – початку XX ст. – Вип. XIII. – К., 2007. – С.159; Богатчук С.С. Роль залізничного транспорту у формуванні національного ринку України (друга половина XIX – початок XX ст.) // Історіографічні дослідження в Україні. – Вип. 9. – К., 1998. – С. 41 – 55; Карліна О. Єврейські домогосподарства у Волинській губернії в першій половині XIX ст. // Соціум: Альманах соціальної історії. – Вип. 4. – К., 2004. – С. 53 – 68; Маргулов А.Х. Урбанізаційні процеси в Донбасі у 1861 – 1917 роках: Дис. ... к. і. н. – Донецьк. 2005. – С. 110; Смоляр Л.О. Київське товариство оборони жінок: історія створення та діяльності (1905 – 1916 рр.) // Укр. іст. журн. – 1998. – № 3. – С. 92 – 100. Беловинский Л.В. История русской материальной культуры. – М.: Вуз. книга, 2003. – 423 с.; Анисимов А. Киев и киевляне. Я вызову любое из столетий. – Т. 1–2. – К., 2002–2003.
7. Маршалл А. Принципы экономической науки. – Т. III. – М.: Прогресс, Универс, 1993. – С.245.
8. Там же. – С. 249.
9. Там же. – С. 256.
10. Там же. – С. 260.
11. Інститут рукописів Центральної наукової бібліотеки України імені В.І. Вернадського (далі – ІР НБУ). – Ф. 61, № 940 – 961, арк. 26.
12. Лазаревська К. Назв. праця. – С. 302.
13. Люстр. взято із: Анисимов А. Указ. соч. – Т. 1. – С. 24.
14. Державний архів Житомирської області (далі – ДАЖО). – Ф. 3, оп. 1, спр. 6, арк. 4.
15. Шипилов А.В. В тесноте (об одной характерной черте русской традиционной бытовой культуры) // Вопросы истории. – 2005. – № 1. – С. 142.
16. Там само.
17. Там само. – С. 54.
18. Там само.
19. Лазаревська К. Назв. праця. – С. 295.

20. Там само. – С. 302.
21. Шипилов А.В. Указ. соч. – С. 143.
22. Карліна О. Назв. праця. – С. 66.
23. Киевские губернские ведомости. – 1846. – № 37. – С. 363.
24. Там же. – С. 190.
25. Там же.
26. Там же. – С. 120.
27. Там же.
28. Там же. – № 38. – С. 194
29. Там же. – С. 205.
30. 1 сажень = 3 аршинам = 7 футам = 2,1336 м см // Советский энциклопедический словарь. – М., 1984. – С. 1170.
31. Каменец-Подольские губернские ведомости. – 1866. – № 2. – С. 2.
32. Там же. – С. 10.
33. Там же. – № 33. – С. 137.
34. Там же. – № 2. – С. 1 – 2.
35. Там же. – № 1. – С. 2.
36. Там же. – № 2. – С. 1.
37. Вольнские губернские ведомости. – 1867. – № 1. – С.1.
38. Киевский листок объявлений. – 1883. – № 1. – С.1.
39. Там же.
40. Там же.
41. Киевский листок объявлений. – 1883. – № 1. – С. 3.
42. Подольская жизнь. – 1910. – № 23. – С. 4.
43. Киевлянин. – 1904. – № 203. – С. 5.
44. Иконников В.С. Киев в 1654–1855 гг.: Исторический очерк. – К., 1904. – С. 92.
45. Ілюстр. взято із: Анисимов А. Указ. соч. – Т. 1. – С. 47.
46. Беловинский Л.В. Указ. соч. – С. 33 – 34.
47. ДАЖО. – Ф. 62, оп. 3, спр. 4, арк. 9; ДАК. – Ф. 163, оп. 51, спр. 18, арк. 2 – 6.
48. Щербини П.П. Жизнь русской солдатки в XVIII – XIX веках // Вопросы истории. – 2005. – № 1. – С. 83.
49. Вольнь. – 1900. – № 242. – С. 2.
50. ДАЖО – Ф.62, оп. 3, спр. 4, арк. 9; Оп. 3, спр. 10, арк. 2 – 17; Спр. 38, арк. 1 – 8; Спр. 66, арк. 6 – 13; Державний архів м. Києва (далі – ДАК). – Ф. 163, оп. 51, спр. 18, арк. 2 – 6.
51. Лебедь-Юрчик Х.М. Указ. соч. – С. 108.
52. Мірошніченко В.Г. Назв. праця. – С. 51, 66, 68.
53. Маргулов А.Х. Назв. праця. – С. 110.
54. Жизнь и искусство. – 1894. – № 265. – С. 1.
55. Киевлянин. – 1897. – № 10. – С. 5.
56. Там же. – 1899. – № 184, 6 серпня. – С. 5.
57. Центральний державний історичний архів України, м. Київ (далі – ЦДІАУК). – Ф. 442, оп. 636, спр. 647, Ч. 5, арк. 970.
58. Там же. – Арк. 27 – 36.
59. ДАК. – Ф. 163, оп. 40, спр. 16, арк. 1 – 18.
60. Киевлянин. – № 184. – С. 3.
61. ДАК. – Ф. 163, оп. 40, спр. 16, арк. 2 – 13.
62. Ведомости сельского хозяйства и промышленности. – 1899. – № 69. – С. 4.
63. Анисимов А. Указ. соч. – С. 27, 28.
64. Киевский листок объявлений. – 1877. – № 81. – С. 3.
65. Жизнь и искусство. – 1898. – № 76. – С. 3.
66. Ведомости сельского хозяйства и промышленности. – 1899. – № 69. – С. 4.
67. Жизнь и искусство. – 1896. – № 3. – С. 4
68. Шандра В.С. Назв. праця. – С. 159.
69. Еймонтова Р.Г. Указ. соч. – С. 244.
70. Степанович Е.П. Указ. соч. – С. 64
71. Калашиников Н.Т. Указ. соч. – С. 50.
72. Александров Д. Указ. соч. – С. 52.
73. Там же. – С. 55.
74. Там же. – С. 55.
75. ЦДІАУК. – Ф. 442, оп. 657, спр. 139, арк. 5 – 8.
76. Микулин А.А. Указ. соч. – С. 6.

77. ЦДІАУК. – Ф.442, оп. 657, спр. 139, арк. 1 – 2.
78. Микулин А.А. Указ. соч. – С. 8.
79. ДАК. – Ф. 143, оп. 3, спр. 66, арк. 6.
80. Наумов Г. Указ. соч. – С. 54 – 55.
81. ЦДІАУК. – Ф. 442, оп. 641, спр. 614, арк. 3 – 12.
82. Там же.
83. Кирьянов Ю.И. Указ. соч. – С. 219.
84. Нестеренко О.О. Назв. праця. – С. 272.
85. Кирьянов Ю.И. Указ. соч. – С. 222; Нестеренко О.О. Назв. праця. – С. 276.
86. Нестеренко О.О. Назв. праця. – С. 276.
87. Наумов Г. Указ. соч. – С. 21.
88. Волян. – 1899. – № 1. – С. 3.
89. Києвлянин. – 1899. – № 184. – С. 5.
90. Там же. – 1893. – № 5. – С. 3.
91. Волян. – 1900. – № 225. – С. 3.
92. Подольский листок. – 1881. – № 11. – С. 1.
93. ЦДІАУК. – Ф. 442, оп. 661, спр. 273, арк. 27.
94. Там же. – Арк. 30.
95. Смоляр Л.О. Назв. праця. – С. 94.
96. Рада. – 1913. – № 5. – С. 3.
97. ДАЖО. – Ф. 62, оп. 1 дод., спр. 330, арк. 1 – 4; Спр. 4, арк. 1 – 6.
98. Прищепя П.П. Водопостачання та нові види зв'язку у міському господарстві Волині в другій половині XIX – на початку XX ст. // Наук. праці Кам'янець-Подільського держ. ун-ту. Іст. науки. – Т. 13. – КПД., 2004. – С. 321.
99. Ведомости сельского хозяйства и промышленности. – 1899. – № 1. – С. 3.
100. Кабыш С. Откуда пошёл киевский телефон // Київська старовина. – 2004. – № 4. – С. 16.
101. Волян. – 1900. – № 236. – С. 2.
102. ДАЖО. – Ф. 62, оп. 1 дод., спр. 151, арк. 31 – 38; Оп. 2, спр. 330, арк. 21 – 25.
103. Там же. – Оп. 2, спр. 294, арк. 13.
104. Там же. – Спр. 330, арк. 1 – 4; Спр. 4, арк. 1 – 6.
105. ДАК. – Ф. 163, оп. 45, спр. 26, арк. 1 – 7.
106. Там же. – Спр. 3, арк. 1 – 16.
107. Історія міст і сіл Української РСР. У 26 т. Хмельницька обл. – К., 1973. – С. 307.
108. ДАК. – Ф. 163, оп. 45, спр. 26, арк. 3, 8, 12; Спр. 3, арк. 6.
109. Волян. – 1900. – № 236. – С. 2.
110. Там же. – 1899. – № 9. – С. 4.
111. Волян. – 1899. – № 148. – С. 1.
112. Там же. – № 157. – С. 2.
113. Волян. – № 148. – С. 2; ДАК. – Ф. 112, оп. 1, спр. 1352, арк. 2 – 6.
114. ДАЖО. – Ф. 62, оп. 1, спр. 1226, арк. 74.
115. Богатчук С.С. Назв. праця. – С. 46.
116. Ведомости сельского хозяйства и промышленности. – 1899. – № 56. – С. 4.
117. ДАЖО. – Ф. 62, оп. 1, спр. 1230, арк. 4 – 6.
118. ЦДІАУК. – Ф. 442, оп. 630, спр. 271, арк. 1 – 3.
119. Анисимов А. Указ. соч. – С. 53.
120. ДАК. – Ф. 517, оп. 1, спр. 88, арк. 2 – 8; Спр. 81, арк. 2 – 4.
121. Волян. – 1900. – № 148. – С. 2.
122. Там же. – 1904. – № 169. – С. 2.
123. Анисимов А. Указ. соч. – С. 53.
124. Історія міст і сіл Української РСР. У 26 т. Хмельницька обл. – К., 1973 – С. 307.
125. ДАЖО. – Ф. 62, оп. 1, спр. 1226, арк. 76; Ведомости сельского хозяйства и промышленности. – 1899. – № 56. – С. 4.
126. ЦДІАУК. – Ф. 442, оп. 655, спр. 11, арк. 8.
127. ДАЖО. – Ф. 62, оп. 1, спр. 69, арк. 1 – 6.
128. Там же. – Арк. 37.
129. Там же. – Арк. 198.

SUMMARY

In the article it is told about housing maintenance citys inhabitants of Right-bank Ukraine in second half XIX century On the basis of the analysis of sources and the scientific literature seys, that housing maintenance gradually improved.

Key words: *housing maintenance, rent of habitation, cost, premises, well-being.*

АННОТАЦИЯ

В статье рассмотрено проблему жилищного обеспечения городских жителей Правобережной Украины во второй половине XIX в. на основании анализа источников и научной литературы доказано, что жилищное обеспечение постепенно улучшалось.

Ключевые слова: *жилищное обеспечение, найм жилья, стоимость, помещение, благосостояние.*