

МОЛЧАНОВ В.Б.
(м. Київ)

ЖИТЛОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАСЕЛЕННЯ ПРАВОБЕРЕЖНОЇ УКРАЇНИ в ХІХ ст. — на початку ХХ ст.

У загальній шкалі потреб людини однією з головних є житло. За своєю природою вона відноситься до ряду біологічних, без забезпечення котрих є неможливе існування людської особистості як окремої одиниці. Тож необхідно визнати, що ця потреба є життєво необхідною і за ступенем нагальності задоволення вона виступає одразу ж за такими, як вживання харчових продуктів та одягу, й займає третє місце за необхідністю забезпечення.

В останні десятиліття в Українській державі 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 з розбудовою ринкової економіки й 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 найнеобхіднішого, чільне місце серед котрих посідає житлове забезпечення.

В процесі політичної боротьби у період незалежності калейдоскопічна зміна урядів в Україні не призвела до стабілізації ринку нерухомості й 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 всі види помешкань. Більше того, невирішеність проблеми з легалізацією ринку землі істотно посилювала криміналізацію українського суспільства, значною мірою прискоривши темпи зростання цін на різні види нерухомості. Так, приміром, у м. Києві в останній час вартість житла досягла 20 євро за 100 кв.см площі в середній столичній квартирі¹.

Розвиток іпотечного кредитування житла комерційними банками відкинув Україну до часів феодалізму. Адже за нинішніми його умовами при наявній цінній ситуації на ринку нерухомості рядовий позичальник перетворюється на вічного боржника банку, котрий за своїм правовим становищем є нічим не кращим за раба чи кріпосного селянина. Сучасні представники уряду в Україні єдиним виходом із ситуації вбачають удешевлення іпотечного житла², яке на фоні боротьби різних фінансових угруповань, котрі лобіюють свої інтереси через усі органи державної влади, видається рядовому споживачеві утопічним.

Правовим фундаментом економічного життя нашого суспільства на сьогодні є Конституція України. Окремі її статті забезпечують право особистості на житло й гідні умови проживання³. 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 лещатах реальних ринкових обіймів і правового нігілізму, залишається неспроможним

справитися з надзвичайно пекучою проблемою житлового забезпечення легальним шляхом та для її вирішення вимушений порушувати закон.

Як свідчить практика, процес становлення правового поля в Україні є надзвичайно болючим і довготривалим, а тим часом значна частина її населення через невирішеність житлової проблеми страждає, відмовляється від народження дітей, поволі вмирає й емігрує в інші країни, де розв'язання останньої 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 даної студії є ґрунтовне дослідження житлового забезпечення різних соціальних груп 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 та 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 й його наймання для представників різних професій і соціальних груп громадян. Крім того, для більш повного висвітлення проблеми доцільно простежити величину вартості використання різних побутових вигод, котрі у ті часи набували все більшого поширення. На нашу думку, лише кропіткий науковий аналіз правової та цінової ситуації в сфері житлового забезпечення й постійне порівняння цін з обсягами доходів різних категорій громадян у минулому дасть змогу об'єктивно підійти до успішного розв'язання цієї проблеми в нинішньому українському суспільстві.

Обраний регіон і часові рамки дослідження не є випадковими. Справа у тому, що Правобережжя є одним із найбільш густозаселених регіонів із потужним економічним потенціалом та займає центральну частину України, а друга половина XIX ст. в економічному житті її тогочасного суспільства характеризується процесами первісного нагромадження капіталу, які зумовили прискорення темпів промислового перевороту, становлення великого машинного виробництва товарів масового споживання, розвиток товарно-грошових відносин й ін. Крім того, реформа 1861 р., котра надала селянам особисту свободу, спричинила до гігантських соціальних зрушень, посилення процесів урбанізації та зростання темпів індустріалізації в регіоні.

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

Великий науковий інтерес представляють дореволюційні дослідження, в котрих відображено рівень забезпечення тих чи інших верств населення житлом. До них слід віднести праці І.І.Фундукля, А.А.Микуліна, В.Іконникова, Х.М.Лебеда-Юрчика, Г.Наумова, Н.Т.Калашникова, Д.Александрова й ін.⁴ Переважна більшість авторів радянської доби головну увагу приділяла вивченню умов забезпечення житлом найманих робітників. Це такі відомі науковці, як Ю.І.Кир'янов, О.О.Нестеренко та ін.⁵

Серед сучасних досліджень котрі так чи інакше торкаються проблеми, привертають увагу наукові праці В.С.Шандри, О.Карліної, А.Анісімова,

Л.О.Смоляр, С.С.Богатчук, А.В.Шипілова, В.Г.Мірошніченко й ін.⁶

Окремо 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 такого роду часописів особливо цікавими є «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 і історіографії з проблеми житлового забезпечення населення Правобережної України в другій половині XIX ст., слід сказати, що найбільш цінними є архівні документи, газетні матеріали та дореволюційні праці. Адже саме з їх сторінок можна побачити реальну картину задоволення житлових потреб широких верств суспільства. Науковці радянської доби здійснили гігантський аналіз первісних джерел, зробили значний внесок у вивчення проблеми. Проте їх праці, зазвичай, мають упереджений характер через вплив пануючої в ті часи комуністичної ідеології. Лише у теперішніх умовах, коли з науки знято всі ідеологічні шори, сучасні дослідники прагнуть об'єктивно, по-новому підійти до вивчення проблеми.

Розпочинаючи дослідження, необхідно 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 квартирнаймач 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 в котрих є низькою сукупна сума оренди й обтяжливих зборів»⁷. Учений доводив, що «від податків на вартість споруд, якщо вони є однаковими по всій країні, мешканець не може ухилитися, оскільки він вибирає менш дорогі будівлі»⁸, що «податки на житлові будинки приблизно пропорційні витратам, і самі по собі є справедливими»⁹, що «мито із заселених будинків можна було б відмінити, якщо лише його стягування не вимагатиметься для покриття яких-небудь нових значних витрат, таких, як виплата пенсій за старістю; основні ж збори могли б бути диференційовані: встановлені на більш низькому рівні для будинків невеликих розмірів та за високою ставкою – для дуже великих будинків»¹⁰.

Загалом всі помешкання, котрими користувалися жителі 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 й під'їзними шляхами та ін. 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 населення регіону проживали у власних особняках, котрі знаходилися на території їх садиб або маєтків чи в містах, де вони перебували на службі або куди виїжджали на зиму. Менш

багаті жителі середнього й нижчого прошарків мешкали у власних будинках і квартирах, або наймали 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, тим більше, якщо вони являли собою новобудову, мали багато поверхів та значну площу. Так, приміром, на початку XIX ст. у Києві нові будинки в центральній частині міста оцінювалися від 6500 до 25 000 руб.¹¹

Дещо менш якісним і більш доступним за ціною було житло у київських ремісників. Згідно з даними К. Лазаревської, в 1804 р. у київських ковалів: «Хата ставилася з круглого смолового дерева, крита гонтом під залізним цвяхом, ділилася сінми на дві частини, з одного боку, кімната з кахлевою грубокою, 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 із залізними засувами. За стару хату платили 100 – 150 руб.»¹².



Іл. 1. Ціна на такі помешкання в м. Києві у XIX – на початку XX ст. не могла бути занадто високою¹³

Найбільш якісним було житло в купців. Так, згідно із 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 також інші 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 сіл¹⁵. Згідно з даними

І. Фундуклея, селянські будівлі в ті часи склалися з хати для проживання, стодоли, хліву та клуні. Вартість спорудження селянської хати становила 32,99 руб.¹⁶ На будівництво стодоли необхідно було витратити 28,42 руб. (без врахування витрат на відповідні матеріали)¹⁷.

Крім стодоли, до комплексу господарських будівель входив хлів для худоби. Вартість його спорудження становила 11,4 руб. Важливу роль у селянському господарстві мала клуня. Її будівництво обходилося у 18,4 руб. В цілому вартість спорудження всіх господарських будівель тяглого селянського господарства становила 91 руб. 21 коп. сріблом. Цікаво те, що у середині XIX ст. селянин, наймаючись і працюючи в сфері сільськогосподарського виробництва, міг заробити на такий комплекс будівель та землю, на котрій він розташовувався, протягом 7 років¹⁸.

Якщо порівняти вартість споруд селянського двору з будівлями міських ремісників, то побачимо, що, приміром, двір гончара у Києві в 1799 р. був значно дешевшим. Адже його продали всього за 65 руб.¹⁹. Проте двір ковала разом з кузнею у 1804 р. в 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'яними²¹.

У провінційних містечках житло було більш доступним за ціною. Так, за даними О. Карліної, в першій половині XIX ст. на Волині у м. Теофіополі житловий будинок, критий соломою, на 5 кімнат, котрий не потребував ремонту й мав 8 дверей, 9 вікон, 2 печі (одну для опалення, а іншу для приготування страв), дерев'яну підлогу в одній кімнаті та дерев'яні стелі й який давав 25 руб. річного доходу, було оцінено в 100 руб. У м. Тульчині житловий будинок А.Каца на 2 кімнати, котрий потребував ремонту і був критий соломою, мав 4 двері, 5 вікон, 2 печі та дерев'яну стелю й давав річного доходу 8 руб., було оцінено в 60 руб. сріблом²².

Важливим джерелом свідчень про вартість нерухомого майна є періодичні видання XIX ст. Саме на шпальтах газет друкувалися оголошення про продаж із торгів різноманітних помешкань і землі. Вони постійно підігрівали інтерес читачів до цієї сфери. Так, приміром „Киевские губернские ведомости” у 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 Бердичеві дерев'яного будинку С. та Є.Райгородських за 120 руб. сріблом²⁴. У м. Махновка продавалися два будинки подружжя Рутенбергів: кам'яний за 300 та дерев'яний за 125 руб. сріблом²⁵.

Набагато дорожчими були майнові комплекси. Так, на Волині у Володимирі продавався кам'яний будинок, крамниця й частина землі купця 3-ї гільдії Б.Штерна за 1120 руб.²⁶ Дорожчими були споруди в губернських центрах. Зокрема у м. Кам'янці-Подільському будинок М.Н.Глузмана оцінили в 429 руб.²⁷

Як спектр цін, так і асортимент пропонованого житла й маєтностей були доволі значними. За повідомленням того ж видання, у 1846 р. на Київщині в м. Тараща продавався будинок із погребом міщанина Я.Горобченка за 10 руб. 75 коп. сріблом²⁸. Більш заможним особам повідомлялося, що Волинське губернське правління продає за борги маєтність поміщика Гнатовського у с. Бейзим. До її складу входили: чоловіків – 291 душа; жінок – 274 душі; землі –

647 дес., котра давала річного врожаю 420 четвертей хліба; сінокіс та березовий ліс – 142 дес. 306 саж.; селянський сінокіс – 194 дес.; річка непридатна для розведення риби, – Хомар; вітряний млин з річним доходом у 40 руб. сріблом; будинок з флігелем; поварня; кам'яні споруди (конюшня, оранжерея); фруктовий сад, корчма, винокурний завод. Вартість такої маєності становила 13 123 руб. 23 коп., а будівлі було оцінено в 959 руб 60 коп. сріблом²⁹.

Поступово як нерухомість у цілому, так і житло дорожчали. Разом із тим зростали обсяги їх продажу. Про це свідчить збільшення кількості відповідних газетних оголошень тих часів. Так, у 1866 р. в Подільській губернії у м. Тульчин Брацлавського повіту за 45 руб. продавався будинок М.П.Фурера за борги по коробочному збору. В м. Житомирі, на Путятинці, у 1-й частині за Бердичівською заставою продавався з публічного торгу по заставній житловий будинок, покритий соломомою разом з погребом, старою банею й землею загальною площею 1527 кв.саж.³⁰ за 585 руб. У тому ж місті продавався будинок у 2-й частині по вул. Сінній дерев'яний на кам'яному фундаменті загальною площею 7х4 саж за 1200 руб сріблом. Він мав 4 кімнати, 1 кухню та 2 ганки. Крім того, обійстя містило земляний погріб, дерев'яну конюшню, город із решітчастим плотом, сарай для дров і будку для собак³¹.

В повітових та волосних центрах вартість будинків була значно меншою. Так, у Подільській губернії, 1-й частині м. Балта продавали дерев'яний будинок, який було оцінено в 105 руб. і землю при ньому 32х76 сажнів за 18 руб³². У м. Нова Душиця продавався флігель із 736,5 саж. землі за 500 руб. та будинок із 702 саж. землі за ту ж суму³³.

Привертають увагу оголошення про продаж нерухомості, котра перебувала у приватній власності, судовими органами як засіб покарання за різноманітні правопорушення. Так, газети повідомляли, що Кам'янецький повітовий суд на підставі постанови Подільського губернського правління призначив до продажу з публічного торгу в присутності цього суду з переторжкою через 3 дні на строк 27 січня 1866 р. будинок міщанина м. Гусятини Г.Пінькасовича оцінений у 150 руб. для покриття штрафу за продаж власником тріфного й кошерного м'яса за завищеною порівняно з контрактом ціною – у 25 руб. і за використання ним терезів без клейма – 50 руб. та за нанесення чиновнику Венгреженовському образ – 75 руб.

Продати будинок з публічного торгу могли й з інших причин. Преса повідомляла про продаж із торгів за борги в м. Кам'янці-Подільському будинку у 3-й частині, в передмісті Польських фільварків, у 1-му кварталі, за № 18. Він був кам'яний, критий гонтою, достатньо міцний, мав 5 кімнат, земляний склад у вигляді погребу, 2 крамниці, кам'яний погріб, 3 кладовки і розташовану зліва дерев'яну будку. На 2-му поверсі містився мезонін, у котрому були 1 кімната та 1 кухня. Загальна площа землі під будинком становила 13х29,5 сажнів. Річний доход від будинку складав 300 руб. Оцінено його було по сукупному 8-річному доходу в 2400 руб. сріблом³⁴.

Недешевою була нерухомість у губернських містах. Так, 15 лютого 1866 р. у м. Житомирі по вул. Малій Бердичівській, у 1-й частині, 1 кварталі, за № 54 продавалася маєність О.Височанського за 1099 руб сріблом. Будинок був під черепицею 7 1/3х5 сажнів. У ньому було 5 кімнат, 1 передпокій, 3 кухні, 1 кімната, 1 сіни й 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 покритий гонтом 8х4 саж.

Він містив 5 кімнат, 1 сіни, 2 комірчини. Інший дерев'яний флігель був також покритий гонтом і мав площу 7х3 саж. У ньому були 4 кімнати, 1 передпокій та 1 коридорчик. При цих будинках були 1 каретний сарай і 2 сарайчики, сад та город із бесідкою, землі загальною площею 130х68 саж., огороженої дерев'яним плотом. 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 по купівлі та 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 меджибізьким 2-ї гільдії купцем У.Ш.Голденштейном. Дерев'яні споруди були дешевшими, про що свідчить продаж у м. Летичів такого роду будинку із землею 25х7 аршин лише за 160 руб сріблом³⁶.

В цілому 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. В м. Кременець продавався будинок міщанина М.Сосни за 846 руб., у м. Ямпіль – 2 будинки Б. і В. Янкельовичів, котрі вціліли після пожежі, кам'яний – за 200 руб. та дерев'яний – за 6 руб., у м. Житомирі – будинок із флігелем і спорудами Е.Мілевського по вул.Малій Вільській, у 2-й частині, 1-го кварталу за № 1058. Він був дерев'яний мав один поверх, кам'яний фундамент, дах із гонти й займав площу 27х15 аршин. Крім того, із фасаду в будинку був застелений ганок, а позаду – балкон. Споруда містила 1 сіни та 9 кімнат для проживання. Всі 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 й накрито гонтою. Він мав загальну площу 40,5х12 аршин і містив: кімнат для проживання – 4; передпокій – 1; стеля та підлога були з дощок. При флігелі були: 2 кухні (1 – англійська, 1 – звичайна); 1 льодовня; сарай для екіпажів площею 13х6 аршин; 1 кімната для проживання; 1 дерев'яна клуня для зберігання хлібу площею 4х3 аршин; 1 сарай для дров площею 13х6 аршин накритий драпкою з перегородкою для 2-х господарів; 1 конюшня дерев'яна площею 18х6 аршин; 1 дерев'яний хлів для рогатої худоби накритий драпкою площею 6х6 аршин, 1 криниця, туалети й землі 1975 1/3 сажнів. Оскільки такі будівлі давали 374 руб. 47 коп. річного доходу то оцінено їх було за сукупною 3-річною прибутковістю у 1123 руб. 47 коп. Землю оцінили в 900 руб., а всю маєтність у 2023 руб. сріблом³⁷.

В кінці XIX ст. вартість житла в губернських та повітових містах Південно-Західного краю Російської імперії істотно зросла. Так, у 1883 р. преса повідомляла про продаж у м. Брацлав з торгів маєтності М.Н.Оксенгорна в складі 2-х будинків, 2-х флігелів, 1-го погребу і 4-х крамниць, а також пустки за 1825 руб.³⁸

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

В другій половині XIX ст. преса повідомляла про продаж у м. Житомирі по вул. Київській дерев'яного будинку 9 х 3,5 сажнів, побудованого в стовпи і

накритого дранню, розділеного на 2 половини з 2-ма окремими входами, у колишній із половин було по 2 кімнати і по кухні з комірчиною й погребом. При ньому були: прибудова для буфету 2 x 1 саж; дерев'яна льодовня, крита дошками; хлів, побудований з частоколу і критий соломою; 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 з підлогою з дощок, критою дранкою; город. Загальна площа такої маєтку становила 3 дес. 2264 саж., й продавався він лише за 536 руб.⁴¹

Не змінилася ситуація із динамікою цін на житло і на початку XX ст. Приміром, у 1910 р. в м. Кам'янці-Подільському продавався особняк ціною 13 000 руб.⁴² Аналіз вартості житла у губернських центрах Правобережжя свідчить, що ціни на нього в той період залишалися на досить високому рівні. Наприклад, у 1904 р. в Києві вартість окремого будинку становила 2000 руб.⁴³

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

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



Іл. 2. В м. Києві на вул. Прорізній та Хрещатику були розташовані будинки з найзручнішими квартирами⁴⁵

Хол прикрашався ліпниною, красивими світильниками. Широкі сходи, застелені килимовою доріжкою, котру підтримували мідні стержні, вели наверх. Вважалося, що квартира починається з під'їзду, й у холі були калошниця для калош і стійка для парасольок. Найбільш престижним вважався бельетаж – 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 вони розміщувалися, тим меншими вони були. Проте квартира, котра мала 5 кімнат вважалася невеликою, й її наймали люди середнього достатку.

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

Подвір'я перебувало в розпорядженні двірника, котрий підлягав домовласнику або управляючому й підпорядковувався поліції. У великих будинках було декілька двірників на чолі зі старшим. Вони стежили за порядком та чистотою, не пускали до двору сторонніх, підозрілих осіб, здатних „поцупити” самовар із чорних сходів чи білизну, яка сохла на горіщі, носили до поліції для прописки паспортів мешканців, збирали плату за оренду квартир, розносили по квартирах дрова, на ніч замикали ворота. Двірник із сім'єю жив у двірницькій біля воріт у цокольному напівпідвалі, куди був проведений дзвоник від воріт. У напівпідвалах жила і найбільш бідна частина міщан, у тому числі й обслуговуючий персонал багатих мешканців (візники приватних виїздів, пралі та ін.)⁴⁶.

Слід нагадати, що особам, котрі перебували на державній службі, нерідко до основної зарплати виплачувалися ще й гроші на утримання житла⁴⁷. Такими привілеями користувалися військові, службовці поліції і ін. Так, протягом першої половини XIX ст. військові перебували «на постої» місцевого населення і за використання житлових приміщень не платили тому що це було натуральною повинністю останнього.

За свідченнями П.П. Щербини з часів імператриці Анни Іванівни для одружених солдатів почали виділяти додаткові площі для проживання. На його думку, у ті часи наймати квартиру для проживання сім'ї було дуже дорого, й переважна частина солдатських сімей проживала в надзвичайній тісноті, відчуваючи на собі масу незручностей. Протягом першої половини XIX ст. чимало їх наймали кутки або частини кімнат, сплачуючи за це невибагливе приміщення 1,5 – 2,5 руб на місяць з опаленням. Зазвичай, виплати на утримання квартири були невеликими та розрахованими на те, що у сім'ї солдата є додаткові джерела фінансування (допомога від родичів, батьків, заробітки дружини). Адже на виділену суму прожити було неможливо. Казенні квартири були незручними. Нерідко це були звичайні солдатські казарми, розділені дерев'яними перегородками⁴⁸.

Більш кращим було житлове забезпечення слуг правопорядку. Так, у 1900 р. газети Житомира повідомляли про збільшення квартирної доповідки судовим

слідчим з 210 до 500 руб. на рік⁴⁹. Крім того, службовці поліції отримували щомісяця такі суми квартирних грошей: помічник поліцмейстера – 29 руб. 16 коп.; помічник пристава і городові – 12 руб. 50 коп. Київська ж міська управа надавала житло та гроші на утримання для своїх поліцейських⁵⁰.

В досить пристойних житлових умовах перебували чиновники цукрових заводів Правобережжя. У матеріальному відношенні вони почувалися надзвичайно добре. Власники підприємств забезпечували їх не тільки квартирами, а й опаленням і освітленням⁵¹.

Штатним працівникам залізниці адміністрація виплачувала квартирні гроші для утримання житла та надавала землю під городи поблизу колії. В 1912 р. Комітет управління залізниць констатував, що у Києві залізничникам встановлювалася норма квартирних грошей в обсязі 1/4 окладу, а в інших містах – 1/5 окладу. Проте ціни на оренду житла зростали значно швидше. Фактично 70% витрат залізничника йшло на харчі й житло⁵².

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

В 1894 р. київські газети рекламували оренду п'ятикімнатної квартири з виходом у двір, «ватер-клозетом», каналізацією та ванною по вул. Микільсько-Ботанічній № 81 за 480 руб. на рік⁵⁴. Водночас пропонувалося найняти квартиру із 7 кімнат за 500 руб. по вул. Бульварній №31⁵⁵. Ближче до центру міста оренда квартир була дорожчою. Про це газети писали так: «Квартира панська в саду на 5 і 6 кімнат по вул. Малій Володимирській 41. Також у буд. 92 на 6 кімнат із ваннами й усіма вигодами поруч з парком за 600 руб. Продається місце площею 300 кв.саж. під маєтність поблизу гавані по 30 руб. за саж». ⁵⁶ У сільській місцевості ви наймання житла було значно дешевшим.

Цікаво те, що відстоюючи власні 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 вони намагались упорядкувати та в якійсь мірі монополізувати ринок житла. Квартиронаймачі не залишились у боргу й, захищаючи свої інтереси, також створювали громадські організації. Про це свідчить «Статут зборів квартиронаймачів», прийнятий у Києві в 1914 р.⁵⁸ Таким чином, у 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 споживачів⁵⁹.

На літо сім'ї заможних міщан, як правило, виїжджали на літо 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 у наймальовничіших куточках регіону.

До послуг подорожніх і мандрівників, крім мебльованих кімнат, були готелі різних класів⁶¹. Загалом спектр пропонованих у той період готельних послуг був широким (особливо у Києві). Приміром, „Саксонський готель” пропонував

клієнтам розкішну обстановку, електричне освітлення, зразкову чистоту й 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 готелю. Відвідувачам пропонувалися ванни, телефон, ресторан й ін.⁶² Свої послуги найзаможнішим громадянам пропонували готелі найвищого гатунку, тобто п'ятизіркові (в Києві – «Європейський», «Гранд-готель», «Hotel de France», «Готель-Савой», «Континенталь»). Вартість люксу у них сягала 30 руб. на добу. А от прочани зупинялися в «прос-теньких» 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, котре надавали поліції. За прописку, тимчасове право на проживання й обов'язкову реєстрацію в поліцейському відділку гроші не бралися⁶³.

Мережа готелів протягом досліджуваного періоду значно розширилася, а вартість послуг була різною. Так, приміром, київський готель «Бергоньє» у 1877 р. надавав номери вартістю від 1 руб. 25 коп. до 5 руб. за добу⁶⁴. Готель «Росія» в кінці XIX ст. пропонував приміщення за ціною від 75 коп. до 4 руб. за добу. За умови щомісячної оплати вартість проживання була нижчою – від 12 до 50 руб. та дорожче⁶⁵. Готель «Стара Женева» в м. Києві по вул. Софійській у 1896 р. здавав номери за ціною від 50 коп. до 3 руб. за добу⁶⁶.

Крім того, слід звернути увагу на те, що ряд службовців під час відряджень користувалися істотними пільгами. Так, на думку В.С.Шандри, в такому привілейованому становищі перебували чиновники з особливих доручень. Вида-не їм посвідчення від генерал-губернатора було гарантією виконання місцевою владою розпоряджень цих службовців, а також дозволяло вимагати забезпечення їх поштовими кінсьми і квартирами. Було визнано, що через таємні доручення, як правило, цим чиновникам не варто було користуватися постійними дворами⁶⁷.

Окремо слід сказати про житлове забезпечення і побутові умови студентів. Із початку утворення університетів студенти проживали в казармах. Разом із поширенням свободи у вищих навчальних закладах усе більше їх переселялися на приватні квартири. Надзвичайна обмеженість у матеріальних коштах призводила до того, що студенти, проживаючи в тісних умовах, траплялося, по двоє ночували у шафі або в фанерній будці з-під вапна⁶⁸. Проте поступово, як адміністрація, так і міська влада та благодійні організації допомагали їм вирішувати житлову проблему, будуючи студентські гуртожитки⁶⁹. Та все ж переважна більшість студентів були змушені знімати житло у приватному секторі.

Так, згідно з даними 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.⁷⁰

Ще цікавішими є дані, наведені Д. Александровим. Автор справедливо відзначав, що житло є предметом першої необхідності. Між іншим, студентське було як у якісному так і в кількісному (тіснота) аспектах абсолютно незадовільним. Ціни на нього не відповідали ні цінам на предмети першої необхідності, ні обсягам студентських бюджетів. У цьому розумінні житлова потреба учнівської молоді була бідною всіх великих міських центрів⁷¹. Він відмічав, що

квартири дорожчають, але ще швидше зростають у ціні частини їх, котрі здаються студентам професійними здавальниками⁷².

Надзвичайно низькою була якість житла. Більше половини студентських квартир знаходилося в дерев'яних та змішаних будинках, 55 % – у підвалах і напівпідвалах, 41 % – не мав каналізації, 33 % – водогону, 25 % – сонячного освітлення, 16,5 % – були вогкими, 24 % – холодними, 12 % – не мали вікон⁷³.

Джерела свідчать про суттєвий прогрес у наданні житлових послуг незалежному населенню Києва в кінці XIX - на початку XX ст. Так, приміром, у 1903 р. громадськість заснувала «Київське товариство влаштування житла та поліпшення домашнього побуту робітничого класу міського населення»⁷⁴.

Значну роль у його діяльності відіграв відомий громадський діяч О.О. Мікулін⁷⁵. Залучивши кошти з боку державних структур й органів міського самоврядування, він розпочав будівництво шести будинків у Галерній гавані. В 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.)⁷⁶. Якщо порівняти, що денна заробітна плата київських робітників у 1903 р. в середньому становила 2 руб. 25 коп., а поденників – 1 руб. 12 коп., то лише декілька днів їх праці могли повністю окупити місячне утримання житла⁷⁷. Деяким робітникам та їх сім'ям пощастило й вони змогли вселитися у новозбудовані квартири і кімнати. Таким чином, вони суттєво поліпшили свій добробут та підвищили життєвий рівень. Деякий час пропонування дешевого житла задовольняло попит. Але невдовзі товариство припинило свою діяльність⁷⁸. Уже в 1913 р. витрати на утримання житла значно зросли. Так, сімейний робітник витрачав на житло у середньому 162 руб. 41 коп., тобто 23,39% річного бюджету, а одинок – 65 руб. 20 коп. (14,89 %)⁷⁹. Житлові товариства на кооперативних засадах і об'єднання квартирнаймачів виникали й в інших містах. Вони мали як станові, так і професійні або національні ознаки⁸⁰.

Так, за даними анкетування, наведеними в праці Г. Наумова, у господарів проживали 17,3 % опитаних робітників. Цікаво те, що лише 6% з них були сімейними, тоді як 94 % – одинаками⁸¹. Кваліфіковані робітники нагромаджували гроші та купували житло. До речі, на ранніх стадіях створення промислового виробництва їм траплялося спати на верстаках, а взимку – біля паровика й в інших подібних місцях⁸².

Річні видатки кваліфікованих робітників на житло в Україні на початку XX ст. зростали. Так, якщо у 1900 р. вони становили в середньому 30 руб., то у 1911 р. – вже 42 руб.⁸³ Некваліфіковані робітники жили в надзвичайно скрутних умовах. Часто власники підприємств надавали їм житло у вигляді казарм, бараків із декількома житловими приміщеннями, кают (напівземлянок). Звичайно, якість проживання в таких помешканнях була надзвичайно низькою, а вартість їх дорівнювала 50 – 90 коп. на місяць⁸⁴.

У процесі розвитку ринкових відносин і промисловості все більше робітників переселялися до найнятих квартир, витрати на котрі становили 20 – 30 % їхнього заробітку⁸⁵. До речі, згідно з даними Г. Наумова, робітниця в середньому витрачала на житло 69 руб. на рік, тобто менше, ніж робітник. Але якщо розглянути ці видатки у загальній шкалі потреб, то бачимо, що вони становили 18,6 % її бюджету, а це перевищувало частку витрат на житло робітника. Вчений проаналізував вартість квартир робітників у ті часи та дійшов цікавих висновків. Так, вартість місячної оренди однокімнатної квартири становила 12 руб. 28 коп.; двокімнатної – 18 руб. 37 коп.; трикімнатної – 31 руб. 78 коп.; чотирикімнатної –

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 й освітленням) у середньому в 8 руб. 53 коп. на місяць. Завдяки цьому чим більшою була квартира, тим дешевше обходилася у ній кожна кімната⁸⁶. Тому робітникам діставався найдорожчий тип житла – одно- і двокімнатні квартири. Таким чином, створювався особливий квартирний «податок на бідність». Фактично третина сімейних робітників, які проживали в найнятих кімнатах, платили за них дорожче, ніж за квартиру.

На величину оренди житла та його вартість істотним чином впливала ціна на землю. Так, приміром, у Житомирі в 1899 р. по вул. Київській було продано ділянку площею близько 5 дес. за ціною по 5 руб. за кв. сажень⁸⁷. У Києві вартість землі була вищою. «Киевлянин» того ж року повідомляв про продаж під забудову ділянки площею 300 кв. сажнів поблизу Галерної гавані по ціні 30 руб. за кв. сажень⁸⁸.

Доволі важким було становище в сфері житлового забезпечення соціально незахищених громадян. Так, київські газети у 1893 р. повідомляли, що в районі Либідської дільниці у ніч на 15 грудня затримано 18 осіб без певних занять і квартир. Ці особи перебували в нічліжних будинках та називалися «босьяками». Серед них було 8 жінок⁸⁹. За свідченням житомирської преси, у 1900 р. вартість кутка у квартирі становила 3–4 руб. на місяць, а вартість нічліжки (солома на підлозі) – 4–5 коп. за ніч⁹⁰.

В цілому вивчення еволюції житлового забезпечення тих часів дає змогу встановити, що поступово громадськість і заможні верстви населення змінюють своє ставлення до найменш забезпечених громадян. Так, приміром, присяжний повірений І.А.Гольдсміт приймав на себе ведення цивільних та кримінальних справ, а для бідних поради надавав безкоштовно⁹¹. Відомий цукровий промисловець М.В.Терещенко заснував у Києві в 1908 р. безкоштовні квартири для найбіднішої частини населення міста⁹². Аналогічну квартиру у Києві того ж року заснував і почесний громадянин Дегтярьов⁹³.

Для найбільш незахищених та нужденних верств населення тимчасове житло надавали громадські благодійні організації. Найчастіше це були ліжко-місця в гуртожитках або притулках. Так, наприклад, «Товариство оборони жінок», котре протягом 1905–1916 рр. функціонувало у Києві, надавало помешкання (не більше, як на два тижні) за досить символічну плату – 5 коп. на добу⁹⁴.

Й усе ж, незважаючи на всі недоліки, ринок житла на території Південно-Західного краю поступово зростав як у кількісному, так і в якісному аспектах. Цьому сприяла інтенсивна забудова міст. Так, преса повідомляла, що „за останні 5 років з 1907 по 1911 рр. у м. Києві збудовано 1589 нових будинків”⁹⁵.

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

Однією з найголовніших сфер побутового обслуговування населення було водопостачання, яким опікувалася міська влада. Приміром, у Житомирі водогін фактично перебував в її власності. У 1905 р. плата за користування водою з місцевого водогону тут становила 2 руб. на місяць (за квитанцією)⁹⁶. Ціна на воду встановлювалася за єдиною верхньою межею (такса), котру ніхто не

мав права перевищувати. Про встановлення цих останніх у Житомирі у 1899–1907 рр. й їх динаміку йдеться у відповідних документах⁹⁷. Цікаво те, що такса на воду, встановлена міською думою 6 жовтня 1910 р., мала певні особливості: а) загальна ціна води по таксі 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 її записувалися міським агентом за водоміром. Значною пільгою у водопостачанні користувались військові⁹⁸.

Становище з водопостачанням споживачів у Києві було дещо схожим із ситуацією в Житомирі. Тут так само воно було платним⁹⁹. Особливістю було те, що за перебої у водопостачанні міська управа накладала штрафи на відповідні організації¹⁰⁰.

Набагато гіршим було забезпечення водою міщан у Кам'янці-Подільському. Справа в тому, що водогін обслуговував лише будинки аристократії, які перебували в центрі міста. Багато жителів користувалися водою з річки, що призводило до епідемічних захворювань¹⁰¹. У Києві вартість послуг з водопостачання була доступною, але воно було вкрай нерегулярним¹⁰².

Одночасно з розвитком економіки й технічним прогресом зроста використання досягнень техніки. В кінці XIX – на початку XX ст. запроваджується телефонний зв'язок. Саме він значною мірою полегшив життя громадян, поступово замінюючи незручний та дорогий телеграф.

Так, приміром у Києві перші телефони з'явилися в 1878 р. Газети повідомляли про звуковий телеграф (телефон) і пропонували споживачам придбати їх пару й 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.¹⁰³ Являє інтерес 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.). Однак, через розширення телефонної мережі вже на початку XX ст. розмір річної абонплати в переважній більшості губернських міст істотно знизився і не перевищував 59 руб.¹⁰⁴

Так, телефонна мережа Житомира у 1900 р. нараховувала 107 абонентів при річній платі за цю послугу 75 руб.¹⁰⁵ Разом із тим, якщо пам'ятати, що ще в 1899 р. у Житомирі телефонний зв'язок влаштовувався лише попарним абонентам за 18 руб., то таке значне розширення мережі можна вважати істотним прогресом¹⁰⁶.

В наданні побутових послуг існувало чимало проблем. Нерідкими були аварії комунальної й каналізаційної систем¹⁰⁷. У таких випадках на сполох біла громадськість, примушуючи міську владу реагувати на це¹⁰⁸.

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., тоді як у попередньому – 16–20 руб.; на 1901 р. прогнозувалося 40 руб. Причина такого зростання полягала в знищенні лісів¹⁰⁹. Ціна деревного вугілля у ті часи дорівнювала близько 21–28 коп. за пуд¹¹⁰.

Поступово збільшувався асортимент паливної сировини. Мінеральне паливо Донецького басейну завдяки невпинному розвитку залізничного транспорту надходило в ті райони, де раніше його не споживали¹¹¹. 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.¹¹² Значною мірою інтереси споживачів палива захищали і місцеві органи влади шляхом встановлення такс на дрова¹¹³. Позитивним фактором було те, що у містах замість пічного все частіше почало використовуватися парове опалення. Це істотно підвищувало якість послуги та сприяло поліпшенню життєвих умов населення¹¹⁴. Відповідно витрати на опалення приміщень становили помітну частку видатків громадян.

Загальна картина побутового обслуговування була б неповною, якщо не згадати про освітлення. В заможних будинках Києва спочатку використовували тисячі газові лампи зі скляною матовою кулею виробництва товариства «Росія»¹¹⁵. Проте поступово все більшу роль починає відігравати електричне освітлення. Ним користувалися переважно заможні громадяни. Після побудови у Києві першої в Європі дизельної електростанції мережа споживачів цього специфічного товару зросла. При цьому ціни на електроенергію залишалися високими. Однак «Київське електричне товариство» активно розширювало свою мережу і постійно підвищувало якість обслуговування споживачів¹¹⁶. У той же час про неякісне забезпечення населення електро енергією писалося в газетах. Зокрема «Вольнь» у 1900 р. нарікала на перебої і з її постачанням¹¹⁷. Така ж ситуація спостерігалася і в 1904 р.¹¹⁸ У багатьох престижних київських багатоповерхівках почали функціонувати підйомні машини (ліфти) фірми «Отіс»¹¹⁹. У Кам'янці-Подільському споживання електро енергії було вкрай обмеженим. Електричне освітлення мали лише будинки міської аристократії та деякі установи¹²⁰. Індивідуальні потреби в освітленні задовольнялися через використання гасу й свічок. Їх вартість у цьому регіоні була досить відчутною для громадян (1,35–1,8 руб. за 1 пуд)¹²¹. Цікаво те, що міська влада контролювала і регулювала ціни на мастила для горіння¹²².

Індивідуальні побутові послуги мали набагато ширший спектр а їхній асортимент та вартість, зокрема по Житомиру, були наступними¹²³. Так, прання рушника коштувало 3 коп.; очищення трьох димарів протягом року – 2 руб. 50 коп.¹²⁴; 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 льодовні – 1,5–3 руб. тощо¹²⁵.

Підсумовуючи вищенаведені факти як висновка даного дослідження, слід сказати про наступне:

Проблема житлового забезпечення населення повністю не буде вирішена ніколи тому, що відноситься до розряду «вічних». І в цьому плані необхідно погодитися з відомим футурологом Д. Беллом про те, що сама по собі ідея суспільства загального достатку є нереальною. Тож завдяки технічним досягненням можна лише частково ослабити нагальність цієї проблеми у сучасній Україні.

Житло забезпечення населення Правобережної України протягом другої половини XIX – початку XX ст. поступово поліпшувалося за рахунок збільшення пропозиції продажу та оренди різного роду помешкань, заснування товариств наймачів квартир, зростання виплат на нього для різних категорій службовців і чиновників й ін.

Оскільки найменш захищені в соціальному плані верстви населення (робітники та студенти) у 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 цьому плані верств населення. На нашу думку, для максимального розв'язання житлової проблеми необхідні не лише зусилля державної влади, а й зацікавленість роботодавців, будівельників і всього суспільства в цілому.

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. – Житомир, 1997. – С.12–15.

⁴ Фундуклей И. Статистическое описание Киевской губернии. – Ч.II. – Санкт-Петербург, 1852. – 334 с.; Микулин А.А. О мероприятиях относительно улучшения жилья и домашнего быта рабочего класса городского населения. Публ. лекция. – К., 1903. – 23 с.; Калашиников 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., 1909. – 153 с.; Наумов Г. Бюджеты рабочих города Киева (По данным анкеты, произведенной в 1913г. Обществом экономистов и ремесленной секцией при Киевской выставке) – К., 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. – Москва, 1979. – 287 с.; Нестеренко О.О. Развитие промышленности на Украине. – Ч.2. – К., 1962. – 580 с. Лазаревська К. Київські цехи в другій половині XVIII та на початку XIX віку // Вірізка 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.ХІІІ. – 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. – Москва, 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.ІІІ. – Москва, 1993. – С.245.

⁸ Там же. – С.249.

⁹ Там же. – С.256.

¹⁰ Там же. – С.260.

- ¹¹ IP НБУ. – Ф.61. – № 940–961. – Арк. 26.
¹² Лазаревська К. Назв. праця. – С.302.
¹³ Ілюстр. взято із: Анисимов А. Указ. соч. – Т.1. – С.24.
¹⁴ ДАЖО – Ф.3. – Оп.1. – Спр. 6. – Арк. 4.
¹⁵ Шитлов А.В. В тесноте (об одной характерной черте русской традиционной бытовой культуры) // Вопросы истории. – 2005. – № 1. – С.142.
¹⁶ Там же.
¹⁷ Там же. – С.54.
¹⁸ Там же.
¹⁹ Лазаревська К. Назв. праця. – С.295.
²⁰ Там само. – С.302.
²¹ Шитлов 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 // Советский энциклопедический словарь. – Москва, 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 Волынские губернские ведомости. – 1867. – № 1. – С.1.
³⁸ Киевский листок объявлений. – 1883. – № 1. – С.1.
³⁹ Там же.
⁴⁰ Там же.
⁴¹ Там же. – 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 Щербина П.П. Жизнь русской солдатки в XVIII - XIX веках//Вопросы истории. - 2005. – № 1. – С.83.
⁴⁹ Волынь. – 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; 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 ЦДІАУК. – Ф.442. – Оп.636. – Спр.647. – Ч.5. – Арк.970.
⁵⁸ Там само. – 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 Жизнь и искусство. – 1896. – № 3. – С.4
⁶⁷ Шандра В.С. Назв. праця. – С.159.
⁶⁸ Еймонтова Р.Г. Русские университеты на грани двух эпох (от России крепостной к России капиталистической) – Москва, 1985. – С.244.
⁶⁹ Степанович Е.П. Высшая специальная школа на Украине (конецXIX – начало XX в.) – К.,1991. – С.64
⁷⁰ Калашиников Н.Т. Указ. соч. – С.50.
⁷¹ Александров Д. Указ. соч. – С.52.
⁷² Там же. – С.55.
⁷³ Там же. – С.55.
⁷⁴ ЦДІАУК. – Ф.442. – Оп.657. – Спр.139. – Арк.5–8.
⁷⁵ Микулин А.А. Указ. соч. – С.6.
⁷⁶ ЦДІАУК. – Ф.442. – Оп.657. – Спр.139. – Арк. 1–2.
⁷⁷ Микулин А.А. Указ. соч. – С.8.
⁷⁸ ДАК. – Ф.143. – Оп.3. – Спр. 66. – Арк.6.
⁷⁹ Наумов Г. Указ. соч. – С.54–55.
⁸⁰ ЦДІАУК. – Ф.442. – Оп.641. – Спр.614. – Арк.3–12.
⁸¹ Наумов Г. Указ. соч. – С.8.
⁸² Кирьянов Ю.И. Указ. соч. – С.219.
⁸³ Нестеренко О.О. Назв. праця. – С.272.
⁸⁴ Кирьянов Ю.И. Указ. соч. – С.222; Нестеренко О.О. Назв. праця. – С.276.
⁸⁵ Нестеренко О.О. Назв. праця. – С.276.
⁸⁶ Наумов Г. Указ. соч. – С.21.
⁸⁷ Вольнь. – 1899. – № 1. – С.3.
⁸⁸ Киевлянин. – 1899. – № 184. – С.5.
⁸⁹ Там же. – 1893. – №5. – С.3.
⁹⁰ Вольнь. – 1900. – № 225. – С.3.
⁹¹ Подольский листок. – 1881. – №11. – С.1.
⁹² ЦДІАУК. – Ф.442. – Оп.661. – Спр.273. – Арк.27.
⁹³ Там само. – Арк.30.
⁹⁴ Смоляр Л.О. Назв. праця. – С.94.
⁹⁵ Рада. – 1913. – №5. – С.3.
⁹⁶ ДАЖО. – Ф.62. – Оп.1дод. – Спр.151. – Арк.31–38; Оп.2. – Спр.330. – Арк.21–25.
⁹⁷ Там само. – Оп.2. – Спр.294. – Арк.13.
⁹⁸ Там само. – Спр.330. – Арк.1–4; Спр.4. – Арк.1–6.
⁹⁹ ДАК. – Ф.163. – Оп. 45. – Спр.26. – Арк.1–7.

- 100 Там само. – Спр.3. – Арк.1–16.
101 Історія міст і сіл Української РСР. У 26 т. Хмельницька обл. – К.,1973. – С.307.
102 ДАК. – Ф.163. – Оп.45. – Спр.26. – Арк. 3, 8, 12; Спр.3. – Арк.6.
103 *Кабыш С.* Откуда пошёл киевский телефон // Київська старовина. – 2004. – № 4. – С.16.
104 Волянь. – 1900. – № 236. – С.2.
105 Волянь. – 1900. – №236. – С.2.
106 Там же. – 1899. – №9. – С.4.
107 Волянь. –1899. – №148. – С.1.
108 Там же. – № 157. – С.2
109 Волянь. – №148. – С.2; ДАК. – Ф.112. – Оп.1. – Спр.1352. – Арк.2–6.
110 ДАЖО – Ф.62. – Оп.1. – Спр.1226. – Арк.74.
111 *Богатчук С.С.* Назв. праця. – С.46.
112 Ведомости сельского хозяйства и промышленности. – 1899. – №56. – С.4.
113 ДАЖО. – Ф.62. – Оп.1. – Спр.1230. – Арк.4–6.
114 ЦДІАУК. – Ф.442. – Оп.630. – Спр.271. – Арк.1–3.
115 *Анисимов А.* Указ. соч. – С.53.
116 ДАК. – Ф.517. – Оп.1. – Спр.88. – Арк.2 – 8; Спр.81. – Арк.2–4.
117 Волянь. – 1900. – № 148. – С.2.
118 Там же. – 1904. – № 169. – С.2.
119 *Анисимов А.* Указ. соч. – С.53.
120 Історія міст і сіл Української РСР. У 26 т. Хмельницька обл. – К.,1973 – С. 307.
121 ДАЖО. – Ф.62. – Оп.1. – Спр.1226. – Арк.76; Ведомости сельского хозяйства и промышленности. – 1899. – №56. – С.4.
122 ЦДІАУК. – Ф.442. – Оп.655. – Спр.11. – Арк.8.
123 ДАЖО. – Ф.62. – Оп.1. – Спр.69. – Арк.1–6.
124 Там само. – Арк.37.
125 Там само. – Арк.198.