

DOI: <https://doi.org/10.31110/consensus/2025-01/112-121>

УДК (UDC) 94 : [336.77 : 332.2] (477) «1851/1920»] (045)

MORTGAGE CREDIT SYSTEM IN THE MIDDLE DNEIPEER REGION DURING THE SECOND HALF OF THE 19TH – BEGINNING OF THE 20TH CENTURY

Viktoriia Nykytenko*

Abstract

The purpose of the article is to reveal the essence, organisational principles, and functioning of the mortgage credit system in the Middle Dnieperian region during the second half of the 19th – early 20th centuries, as well as to determine its significance for the socio-economic development of the region, in particular for supporting the agricultural sector. **The research methodology** is based on the fundamental principles of historical research: historicism, systematicity, and objectivity in the selection of facts and documents.

Scientific novelty of the publication. The organisational principles of the activities of mortgage institutions, their key functions and role in providing financial support to the agricultural sector, the impact of mortgage lending on the economic development of the region, its social aspects, and adaptation to changes in the agricultural market in the context of reforms and modernisation are analyzed. It is emphasised that since the mid-1860s, a mortgage lending system based on new capitalist principles began to form in the territory of the Middle Dnieper region. The mechanisms of mortgage lending and their impact on the economic situation in Ukraine are studied. Special attention is paid to the activities of the Ukrainian branches of the Peasant Land Bank, which were quite effective. Both positive aspects and shortcomings of the implementation of the mortgage lending system in the Ukrainian provinces are identified. It is proved that the mortgage loan became one of the mechanisms for overcoming obstacles that complicated the penetration of capitalist relations into the agriculture of the Dnieper region in the second half of the 19th – early 20th centuries.

Conclusion. Mortgage credit became one of the ways to circumvent the difficulties that stood in the way of the penetration of capitalist relations into the agriculture of the Dnieper region in the second half of the 19th century. In the first post-reform decades, there was a destruction of estate land ownership, mobilisation of land ownership, and growth of rent and mortgage debt, which ultimately led to the creation of conditions for free competition. The mortgage, which was used to purchase land, allowed delaying the payment of the entire amount for its use in the production sector. But here a contradiction arises: the funds used to purchase land were actually withdrawn from agricultural production. And since land in the Russian Empire was expensive, this led to the withdrawal of significant amounts from the production sector of the village. Mortgage credit and the associated debt of large landowners prompted the development of the process of land mobilization. Mortgages in general have become a natural phenomenon that has done its job, accelerating the capitalist restructuring of agriculture and causing social stratification of the countryside.

Keywords: Middle Dnieper region, mortgage loan, agricultural sector, credit institutions, economic development

* PhD student, Department of History of Ukraine, Uman State Pedagogical University named after Pavlo Tychyna, Uman, Ukraine. E-mail: viktoriaurcenko20@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7895-0896>

**ІПОТЕЧНА СИСТЕМА КРЕДИТУВАННЯ В СЕРЕДНІЙ НАДДНІПРЯНЩИНІ
УПРОДОВЖ ДРУГОЇ ПОЛОВИНИ 19 – НА ПОЧАТКУ 20 СТ.****Вікторія Никитенко*****Анотація**

Метою статті є розкриття сутності, організаційних принципів та функціонування іпотечної системи кредитування в Середній Наддніпрянщині упродовж другої половини 19 – початку 20 ст., а також встановлення її значення для соціально-економічного розвитку регіону, зокрема для підтримки аграрного сектору. **Методологія дослідження** ґрунтується на основоположних принципах історичних досліджень: історизму, системності, об'єктивності в ході відбору фактів і документів.

Наукова новизна публікації. Проаналізовано організаційні засади діяльності іпотечних установ, їхні ключові функції та роль у забезпеченні фінансової підтримки аграрного сектору, вплив іпотечного кредитування на економічний розвиток регіону, його соціальні аспекти та адаптацію до змін аграрного ринку в умовах реформ і модернізації. Виокремлено, що з середини 1860-х років на території Середньої Наддніпрянщини почала формуватися система іпотечного кредитування, заснована на нових капіталістичних принципах. Досліджено механізми іпотечного кредитування та їхній вплив на економічну ситуацію в Україні. Окрему увагу приділено діяльності українських відділень Селянського поземельного банку, яка була доволі ефективною. Визначено як позитивні сторони, так і недоліки впровадження іпотечної системи кредитування в українських губерніях. Доведено, що іпотечний кредит став одним із механізмів подолання перешкод, які ускладнювали проникнення капіталістичних відносин у сільське господарство Наддніпрянщини в другій половині 19 – початку 20 ст.

Висновки. Іпотечний кредит став одним зі способів обходу тих труднощів, які стояли на перешкоді проникненню капіталістичних відносин у сільське господарство Наддніпрянщини в другій половині 19 ст. У перші пореформені десятиліття спостерігається руйнування станового землеволодіння, мобілізація земельної власності, зростання оренди і іпотечної заборгованості, що в кінцевому результаті призводило до створення умов вільної конкуренції. Іпотека, яка йшла на купівлю землі, дозволяла відтягти виплату всієї суми для використання її в виробничій сфері. Однак тут виникає протиріччя: кошти, які використовувалися на придбання землі, фактично вилучалися з сільськогосподарського виробництва. Оскільки земля в Російській імперії була дорогою, це призводило до вилучення з виробничої сфери села значних сум. Іпотечний кредит і пов'язана з ним заборгованість великого землеволодіння спонукали розвиток процесу мобілізації землі. Іпотека в цілому стала закономірним явищем, яке зробило свою справу, прискоривши капіталістичну перебудову сільського господарства та обумовивши соціальне розшарування села.

Ключові слова: Середня Наддніпрянщина, іпотечний кредит, аграрний сектор, кредитні установи, економічний розвиток

Цитування: Никитенко, В. (2025). Іпотечна система кредитування в середній Наддніпрянщині упродовж другої половини 19 – на початку 20 ст. *Консенсус*, 1, 112-121.
<https://doi.org/10.3110/consensus/2025-01/112-121>

URL: <https://konsensus.net.ua/index.php/konsensus/article/view/148>

* аспірантка кафедри історії України Уманського державного педагогічного університету імені Павла Тичини, Умань, Україна. E-mail: viktoriaurcenko20@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7895-0896>

Постановка проблеми. Іпотечний кредит став одним зі способів обходу тих труднощів, які стояли на перешкоді проникненню капіталістичних відносин у сільське господарство Середньої Наддніпрянщини в другій половині 19 ст. У перші пореформені десятиліття спостерігається руйнування станового землеволодіння, мобілізація земельної власності, зростання оренди та іпотечної заборгованості, що в кінцевому результаті призводило до створення умов вільної конкуренції. У цьому контексті актуальним є аналіз іпотечної системи кредитування як інструменту економічного розвитку, визначення її ефективності та впливу на аграрну політику в регіоні, що сприятиме кращому розумінню соціально-економічних трансформацій того часу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сучасна українська історіографія демонструє зростаючий інтерес до економічних процесів, які відбувались в українському аграрному просторі у др. пол. 19 – на поч. 20 ст. Тематика іпотечного кредитування поступово знаходить своє місце серед дослідницьких пріоритетів, хоча залишається недостатньо розробленою в порівнянні з іншими аспектами економічної історії. Увага істориків, серед яких О. Краснікова¹, О. Борисевич², А. Криськов, В. Грузін³, Л. Мельник⁴ та ін., зосереджена на вивченні питань зародження іпотечного кредиту в Україні, його еволюції, організаційних моделях іпотечного кредитування, створенні державних установ іпотечного кредитування в губерніях Правобережної України, ролі іпотечних банків у впровадженні аграрних трансформацій в українському селі кінця 19 – початку 20 ст. тощо. Іпотечне кредитування в Середній Наддніпрянщині як окрема дослідницька тема продовжує перебувати в полі зору українських дослідників новітньої доби, так як має значний потенціал для більш комплексного осмислення питання в період, що нами досліджується.

Мета статті: розкрити сутність, організаційні принципи та функціонування іпотечної системи кредитування в Середній Наддніпрянщині упродовж другої половини 19 – початку 20 ст., а також визначити її значення для соціально-економічного розвитку регіону, зокрема для підтримки аграрного сектору.

Виклад основного матеріалу. Однією з найпоширеніших форм поземельного кредиту в Середній Наддніпрянщині упродовж другої половини 19 – початку 20 ст. був іпотечний довготерміновий кредит, який не мав суто сільськогосподарського

¹ Краснікова О.М. З історії іпотечного кредитування в Україні. *Фінанси України*. 1998. № 4. С. 94-108; Краснікова О.М. Ретроспектива іпотечного кредиту в Україні. *Економіка АПК*. 1998. № 1. С. 61-65; Краснікова О.М. Ретроспектива зародження іпотечного кредиту в Україні. *Економіка АПК*. 1998. № 1. С. 71-82.

² Борисевич С.О. Державна іпотечна політика Російської імперії у 80-х – 90-х рр. XIX ст. *Проблеми історії України XIX – початку XX ст.* 2011. Вип. 19. С. 117-128.

³ Криськов А., Грузін В. Державні установи іпотечного кредитування в губерніях правобережної України (кінець XIX ст.). *Галицький економічний вісник*. 2018. № 1. С. 132-145.

⁴ Мельник Л.В. Еволюція системи іпотечного кредитування. *Гроші, фінанси і кредит*. 2018. Вип. 32. С. 153-157.

характеру, оскільки видавався під заставу нерухомості і не передбачав конкретного спрямування у використанні.

У Російській імперії іпотечна система кредитування почала формуватися з приходом до влади імператора Олександра II. Завершився цей процес з прийняттям закону від 19 травня 1881 р. У 1882 р. було створено спеціальну редакційну комісію для розвитку основних положень цього закону. Необхідно зазначити, що зі скасуванням кріпосного права кардинально змінилася господарська кон'юнктура на селі. Капіталістичне господарство потребувало постійного фінансування і в умовах конкуренції виживали найбільш пристосовані до нових умов, сильні господарства. Кошти були потрібні на різні сільськогосподарські потреби – це залежало від типу та рівня економічного розвитку господарств. Становище сільськогосподарських виробників було доволі невтішним. Пристосовуючись до нових умов, поміщицьке господарство не було підготовлене до реформи. Значна частина поміщиків не володіла ні заощадженнями, ні практичними та науковими знаннями, які були б необхідні для ефективного ведення сільського господарства на нових началах. Для забезпечення капіталом сільськогосподарських виробників потрібна була правильно спрямована кредитна політика. У пореформений період ті поміщицькі господарства, що стали на шлях капіталістичного розвитку, створили великий попит на грошовому ринку.

Порівняно з дореформеним періодом кредит отримав більше поширення. Однак все ж таки спостерігалось двоєке його використання: по-перше, збільшилася частка, яка йшла на виробничі цілі – капітальні вкладення в сільське господарство, утворення і поповнення оборотних фондів. Проте, з іншого боку, зазнала збільшення і інша стаття витрат – на споживчі та побутові цілі.

Починаючи з середини 1860-х рр. на землях Середньої Наддніпрянщини стала формуватись система установ іпотечного кредиту, що функціонувала на нових капіталістичних засадах. Банківська реформа розпочалася з ліквідації старих банківських установ. Указом Олександра II від 16 квітня 1859 р. було припинено видачу позик під заставу маєтків. Наступним етапом реформ у сфері кредитних послуг було рішення Комітету фінансів від 10 червня 1859 р. щодо ліквідації існуючих державних кредитних установ, припинення видачі із них позик та підпорядкування їх міністерству фінансів.

10 липня 1859 р. в Петербурзі було створено чотири комісії щодо перегляду банківської і податкової системи – Комісія з перетворення Державного комерційного банку; Комісія із земських банків, Комісія з питань покращення податків і Митна комісія. До них увійшли відомі спеціалісти в галузі економіки та фінансів і чиновники кредитно-фінансової сфери. Автором проекту з влаштування банківської системи в Росії був Є. Ламанський, член Вільної економічної спілки і член-кореспондент Російської академії наук. Цей проєкт передбачав створення двох державних банків – Комерційного банку короткотермінового кредиту і так званого Земського банку довготермінового іпотечного кредиту. Державний банк іпотечного

кредиту, на думку Є. Ламанського, повинен був створюватися на зразок Земського кредитного товариства Царства Польського. Це мав би бути банк, який враховуватиме всі приватні і місцеві відмінності та умови кожного закладу. Він повинен створюватися за участю самих землеробів або у вигляді приватної акціонерної компанії.

31 травня 1860 р. імператор Олександр II підписав указ про створення Державного банку Російської імперії і затвердив його статут. Імперія поклала великі надії на новостворений Державний банк. Такий висновок можна зробити в зв'язку з тим, що створення його було чи не найпершим кроком в напрямку реформування фінансово-банківського сектору. Тільки після цього послідували скасування кріпосного права, земська реформа, судова, відміна рекрутської повинності тощо.

Операції Державного банку вирішено було проводити поступово, спочатку в самому банку, потім в його конторах. Передбачалось збільшувати філіальну мережу банку шляхом відкриття установ в найбільших містах, що мали впливове торгівельне та промислове значення⁵. На теренах України Державний банк мав три контори та 24 відділення у великих містах. Лише в його київській конторі сума позик, виданих «під товари», на початку 1896 р. становила 2,6 млн. крб., у 1898 р. – 4,8 млн. крб. Державний банк став монопольною структурою і мав великий вплив на інші банківські установи, іноді рятував їх від банкрутства, пропонуючи грошові позики⁶. До нього перейшли всі зобов'язання закладами. Слідом за ним стали виникати і приватні кредитні установи як у формі взаємно позичкових організацій, пов'язаних круговою порукою, так і в формі акціонерних банків. Крім Державного банку діяли ще дві великі установи іпотечного кредиту: Селянський поземельний банк і Державний дворянський банк. Селянський поземельний банк був заснований у 1883 році для сприяння селянам у придбанні запропонованих державою і поміщиками для продажу земель. Банк видавав цільовий кредит на придбання приватновласницьких земель. Термін виплати кредиту становив від 13 до 51 року⁷. В Україні діяло 7 філій Селянського поземельного банку. Вони надавали позикку під заставу землі, яку селяни купували у поміщиків. Щорічно селянин повинен був виплатити 7,5-8,9% розміру кредиту. Такі умови підтримували високу ціну на землю і зменшували доступність позикки для більшості селян⁸.

У діяльності Селянського банку можна виділити три чітко окреслені етапи. Перший етап розпочався з часу утворення і операція банку обмежувалася лише видачами позик під заставу земель, які купувалися селянами у землевласників.

⁵ Гиндин И.Ф. Государственный банк и экономическая политика царского правительства (1861-1892 гг.). Москва: Госфиниздат, 1960. С. 79-81.

⁶ Анфимов А.М. Крестьянское хозяйство европейской России 1881-1904. М.: Изд-во «Наука», 1980. С. 29-31.

⁷ Бар Ф. Главные причины упадка и задолженности крупного и среднего землевладения, крестьянских общинных хозяйств в России и меры к коренному преобразованию. Санкт-Петербург: Сенатская типография, 1903. С. 19.

⁸ Гурьев А.Н. Очерки развития кредитных учреждений в России. Санкт-Петербург: «Якорь», 1904. С. 90-93.

Статут від 27 листопада 1895 року дозволив банкові купувати землю за свої власні кошти з метою її подальшого перепродажу селянам. Банк із установи, яка відіграла пасивну роль при купівлі землі, перетворився в активну силу – в покушця приватновласницьких земель⁹. З цим нововведенням розпочався новий, другий етап в діяльності банку. Але слід зауважити, що придбання банком землі за власні кошти було дещо обмеженим. Указом від 3 листопада 1905 року скасувалось це обмеження і банку дозволялось купувати землю за рахунок викупних платежів в будь-якій кількості¹⁰.

Управління банком було покладене на раду, яка складалася з управляючого і трьох членів, призначених міністром. Що ж стосується управління банківськими операціями на місцях, то в ньому діяльну участь приймали представники місцевого самоврядування. Заяви для видачі позик приймалися в відділеннях банку. Позики видавались готівкою, отриманою від продажу свідоцтв банку. Видавались вони сільським громадам за умови взаємопоруки; товариствам (не менше трьох селян); окремим селянам. Причому розмір позики, що видавалась окремому господарю, не повинен був перевищувати 125 крб. при общинному володінні і 500 крб. при подвірному володінні.

Щодо самої купівлі землі за посередництва банку, то, по-перше, коли земля купувалася общиною, до банку представлялась про це мирська постава одночасно з проханням надати позику, при купівлі землі товариством селян потрібно було представити зобов'язання про взаємну поруку; по-друге, особами, які продавали селянам землю, представлялися всі документи і плани цієї землі. Згідно поданим документам робилася оцінка земельного угіддя: нормальна, проведена на основі нормальних подесятинних цін земель в різних районах чи спеціальна, що застосовувалась в окремих випадках купівлі особливо цінних угідь. Нормальна оцінка визначалась шляхом перемноження числа десятин на нормальну ціну за одну десятину, що визначалась за спеціальними розкладками. Спеціальна оцінка в одиничних випадках була поправкою до нормальної оцінки. За виведеною таким чином капітальною вартістю земельного угіддя видавалось в позику не більше 75%¹¹.

Слідом за початком діяльності Селянського банку в міністерство фінансів масово поступили клопотання від місцевих влад з проханням дозволити користуватися послугами банку особам, які не належали до селянського стану, однак постійно займались землеробством, а їх побутові умови нічим не відрізнялись від селян. Так у 1884 році Селянським банком було порушене питання про зрівняння з селянами в праві на допомогу банку міщан, які займалися хліборобством. Вирішення цього питання повинне було стати першим кроком на шляху перетворення Селянського банку в нестанову банківську установу, що сприяла б розширенню землеволодіння.

⁹ Ibid. С. 224.

¹⁰ Зак А.М. Крестьянский поземельный банк. 1883–1910. Москва, 1911. С. 2.

¹¹ Ibid. С. 45–49.

У 1860-х – 1880-х рр. спостерігається бурхливий переселенський рух, спрямований на заселення Південної України. З'ясувати кількісні показники досить складно, оскільки тоді не існувало досконалої системи обліку населення, проте достовірно відомо, що в південні українські губернії в основному мігрували малоземельні та безземельні селяни. Це пояснюється тим, що їм було дешевше сюди переміщатись. Я. Бойко вказує, що активізація переселенського руху на Південь України теж послуговувала свого роду поштовхом до відкриття у 1882 році Селянського поземельного банку. Проте створений він був задля задоволення інтересів в першу чергу заможних селян¹².

За допомогою Селянського банку по імперії було придбано 1 407 264 десятин землі на суму 62,5 млн., із яких оплачено за допомогою взятої в банку позики на 25 років – 7,0 млн., на 34 роки – 44,6 млн.¹³ Місцеві відділення Селянського банку вели свої операції досить успішно. Згідно огляду Київської губернії за 1902 р. із всіх кредитних установ найбільш справно подавали звіти про свою діяльність Київські відділення Дворянського земельного і Селянського поземельного банків.

Ефективною була діяльність і Подільського відділення Селянського поземельного банку. У Волинській губернії необхідність влаштування відділення банку була визнана проведеною в 1881 р. комісією з єврейського питання. Відповіддю на це було затвердження постанови від 18 травня 1882 р., згідно якої у Волинській губернії відкрилося Волинське відділення Селянського поземельного банку. Проте на шляху до повноцінної діяльності банку стояло ряд перешкод: не зважаючи на те, що законом від 10 грудня 1865 р. заборонялося придбання в краї земель полякам і євреям. Останні намагалися зробити це через посередництво третіх осіб, що складало конкуренцію селянам і утруднювало для них укладення договорів. Подільське дворянство без розуміння поставилось до Селянського банку, вбачаючи в ньому загрозу бути відмежованим від землеволодіння в краї. Селяни почали сумніватися в Селянському банку. В подальшому ситуація в діяльності відділення дещо вирівнялася і вже в 1884 р. було взято 16 позик на суму 234 497 крб., а в 1885 році – 34 позики на суму 287 888 крб.¹⁴

Операції Волинського відділення Селянського поземельного банку пригальмовувалися і високими цінами на землю, на які мала прямий вплив колонізація краю західноєвропейськими переселенцями (німцями та чехами). Їхнє господарство велося на значно вищому рівні, ніж господарство місцевих селян. Отримуючи із свого більш прибуткового господарства хороші врожаї, вони складали велику конкуренцію місцевим господарям. Поляки досить скептично ставилися до матеріального і морального рівня українського селянства. Селянський банк вони називали не інакше як філантропічною установою. На їхню думку селяни, які звикли вносити платежі за

¹² Бойко Я.В. Аграрна колонізація Південної України (60–80–ті рр. XIX ст.). *Український історичний журнал*. 1989. № 10. С. 99–100.

¹³ *Ibid.* С. 100–101.

¹⁴ Зак А.М. Крестьянский поземельный банк. 1883–1910. Москва, 1911. С. 478–480.

примусом, не змогли б добровільно вносити банківські платежі. Проте самі волинські господарі з часом проявили неабиякий інтерес до нової установи.

У діяльності Селянського поземельного банку деякі автори відмічають ряд недоліків. М. Герценштейн, характеризуючи діяльність банку за 20 років, не розділяв оптимістичних поглядів на роль банку. На його думку, політика банку, не зважаючи на відчутне покращення становища селян в деяких губерніях, не могла цілковито вирішити проблему малоземелля. Зовнішні дані говорили про позитивні наслідки діяльності банку. Протягом 20-річного періоду діяльності банку вдалося видати селянам більше 400 млн. крб. і сприяти переходу до них більше 7 млн. дес. землі. Протягом цілого ряду років, починаючи з 1898 р. і до самої війни, банк щорічно видавав від 50 до 64 млн. крб., і в руки селян щорічно переходила обширна площа землі – від 771 000 до 851 000 дес., завдяки чому від 120 до 132 тис. домогосподарів отримали можливість збільшити свою надільну землю. До того ж селяни дорожили купленою за допомогою банку землею і вчасно виплачували борги. Завдяки цьому за банком на початок 1904 р. числилось тільки 37 672 дес., з боргом 2 317 750 крб.¹⁵

Досить швидко виявилися несприятливі наслідки дорогого кредиту і нерозважливих покупок землі. Багато угод виявилися розірваними, селяни почали покидати землю, не зважаючи на доплати, які вони робили при купівлі. Платежі вносилися невчасно, а банк при продажу залишених в ньому земель стикався з труднощами при їх продажу. В таких умовах замість того, щоб зменшити відсоткові виплати задля полегшення виплат, банки пішли іншим шляхом, зменшуючи обсяг своїх операцій, маючи на меті зменшити ризик, який загрожував банку. При цьому пропонувалось надавати перевагу товариствам, а не сільським общинам. Отже, заходи, прийняті банком, нічим не відрізнялись від тих, які практикувалися акціонерними банками.

Пріоритет в придбанні землі товариствами призводив до відсторонення від участі в мобілізаційному процесі землі малоземельних селян, адже найбідгіші члени не могли сплачувати надбавки, тому просто виключалися з товариств. Небажання Селянського банку брати участь у співпраці з общинами пояснювалось ненадійністю общинних угод. Так, Лохвицький комітет повідомляв, що в перші роки діяльності банку значна частина його угод укладалася з сільськими общинами; згодом такі покупки зникли: земля купувалась чи окремими селянами, чи товариствами із більш заможних селян. В діяльності банку спостерігались часті випадки відбирання назад землі в наслідок невиклати річних внесків.

Указом від 15 листопада 1906 р. була дозволена і застава надільних земель, але тільки в Селянському банку і виключно на потреби землевлаштування, для виплати за наділи, які були залишені селянами-переселенцями, і при купівлі землі через посередництво Селянського банку, коли її ціна не покривалась банківською позикою¹⁶.

¹⁵ Герценштейн М.Я. Аграрный вопрос: Национализация земли, Крестьянский банк, выкупная операция. Санкт-Петербург: Тип. «Общественная польза», 1905. С. 32-34.

¹⁶ Зак А.М. Крестьянский поземельный банк. 1883-1910. Москва, 1911. С. 471-472.

Отже, як бачимо, всі зусилля влади зберегти становий характер іпотечного кредиту були марними і навіть спеціальне створення Дворянського банку не виправило ситуації у справі зменшення кредитної заборгованості серед дворянства. Дворянський банк все ж продав значну частину земель через передачу до Селянського банку. Ці землі згідно закону від 26 квітня 1906 р. звільнялись від початкової застави. Тільки протягом 1907 р. безпосередньо селянським банком чи через його посередництво було куплено 1 766 маєтків загальною площею 1,3 млн., які перебували раніше під заставою в Дворянському банку¹⁷. Відбулися зміни і в статуті Селянського банку, який з 27 листопада 1895 р. розширився за рахунок осіб інших станів, у результаті чого банк отримав можливість перепродавати землі не тільки селянам¹⁸.

Висновки. Таким чином, іпотечний кредит став одним зі способів обходу тих труднощів, які стояли на перешкоді проникненню капіталістичних відносин у сільське господарство Наддніпрянщини в другій половині 19 ст. В перші пореформені десятиліття спостерігається руйнування станового землеволодіння, мобілізація земельної власності, зростання оренди і іпотечної заборгованості, що в кінцевому результаті призводило до створення умов вільної конкуренції. Іпотека, яка йшла на купівлю землі, дозволяла відтягти виплату всієї суми для використання її в виробничій сфері. Однак тут виникає протиріччя: кошти, які використовувалися на придбання землі, фактично вилучалися з сільськогосподарського виробництва. Оскільки земля в Російській імперії була дорогою, це призводило до вилучення з виробничої сфери села значних сум. Іпотечний кредит і пов'язана з ним заборгованість великого землеволодіння спонукали розвиток процесу мобілізації землі. Іпотека в цілому стала закономірним явищем, яке зробило свою справу, прискоривши капіталістичну перебудову сільського господарства та обумовивши соціальне розшарування села.

REFERENCES

- Anfimov, A.M. (1980). *Krestyanskoe khozyaistvo yevropeiskoi Rossii 1881-1904* [Peasant economy of European Russia 1881-1904]. M.: Izd-vo «Nauka» [in Russian].
- Bar, F. (1903). *Glavnie prichiny upadka i zadolzhennosti krupnogo i srednego zemlevladieniya, krestyanskikh obshchinnikh khozyaistv v Rossii i meri k korennomu preobrazovaniyu* [The main reasons for the decline and indebtedness of large and medium landownership, peasant communal farms in Russia and measures for radical transformation]. Sankt-Peterburg: Senatskaya tipografiya [in Russian].
- Boiko, Ya.V. (1989). *Ahrarna kolonizatsiia Pivdennoi Ukrainy (60 – 80-ti rr. XIX st.)* [Agrarian colonization of Southern Ukraine (60s – 80s of the 19th century)]. *Ukrainskyi istorychnyi zhurnal*, 10, 97-104 [in Ukrainian].
- Borysevych, S.O. (2011). *Derzhavna ipotechna polityka Rosiiskoi imperii u 80-kh – 90-kh rr. XIX st.*

¹⁷ Морачевский В.В. Сельскохозяйственный кредит в России. Санкт-Петербург: Тип. В.Ф. Киршбаума, 1910. С. 13.

¹⁸ Зак А.М. Крестьянский поземельный банк. 1883-1910. Москва, 1911. С. 476.

- [State mortgage policy of the Russian Empire in the 80s – 90s of the 19th century]. *Problemy istorii Ukrainy XIX – pochatku XX st.*, 19, 117-128 [in Ukrainian].
- Gertsenshtein, M.Ya. (1905). *Agrarnii vopros: Natsionalizatsiya zemli, Krestyanskii bank, vikupnaya operatsiya* [The Agrarian Question: Nationalization of Land, Peasant Bank, Redemption Operation]. Sankt-Peterburg: Tip. «Obshchestvennaya polza» [in Russian].
- Gindin, I.F. (1960). *Gosudarstvennii bank i ekonomicheskaya politika tsarskogo pravitelstva (1861-1892 gg.)* [The State Bank and the economic policy of the tsarist government (1861-1892)]. Moskva: Gosfinizdat [in Russian].
- Gurev, A.N. (1904). *Ocherki razvitiya kreditnikh uchrezhdenii v Rossii* [Essays on the development of credit institutions in Russia]. Sankt-Peterburg: «Yakor» [in Russian].
- Krasnikova, O.M. (1998). Z istorii ipotechnoho kredytuvannia v Ukraini [From the history of mortgage lending in Ukraine]. *Finansy Ukrainy*, 4, 94-108 [in Ukrainian].
- Krasnikova, O.M. (1998). Retrospektyva ipotechnoho kredytu v Ukraini [Retrospective of mortgage lending in Ukraine]. *Ekonomika APK*, 1, 61-65 [in Ukrainian].
- Krasnikova, O.M. (1998). Retrospektyva zarozhzhennia ipotechnoho kredytu v Ukraini [A retrospective of the emergence of mortgage lending in Ukraine]. *Ekonomika APK*, 1, 71-82 [in Ukrainian].
- Kryskov, A. & Hruzyn, V. (2018). Derzhavni ustanovy ipotechnoho kredytuvannia v huberniiakh pravoberezhnoi Ukrainy (kinets XIX st.) [State mortgage lending institutions in the provinces of right-bank Ukraine (late 19th century)]. *Halytskyi ekonomichnyi visnyk*, 1, 132-145 [in Ukrainian].
- Melnyk, L.V. (2018). Evoliutsiia systemy ipotechnoho kredytuvannia [Evolution of the mortgage lending system]. *Hroshi, finansy i kredyt*, 32, 153-157 [in Ukrainian].
- Morachevskii, V.V. (1910). *Selskokhozyaistvennii kredit v Rossii* [Agricultural credit in Russia]. Sankt-Peterburg: Tip. V.F. Kirshbauma [in Russian].
- Zak, A.M. (1911). *Krestyanskii pozemelnii bank. 1883-1910* [Peasant Land Bank. 1883-1910]. Moskva [in Russian].