

УДК [2-523.6 : 94+281.93] (477-25) «17/18» : 338  
DOI: <https://doi.org/10.33782/2708-4116.2021.4.90>

Олександр Чучалін\*

## ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ КИЇВСЬКИХ МОНАСТИРІВ (КІНЕЦЬ XVIII – XIX ст.)

**Анотація:** У статті досліджується господарська діяльність київських православних монастирів кінця XVIII – XIX ст. Здійснено загальний аналіз основ їх економічного існування. Розглянуто регіональні особливості розвитку монастирського господарства – землеробства, скотарства, торгівлі, промислів і промисловості – та чинники, що впливали на його стан. З'ясовано, що монастирі зосереджували у своїх руках земельні володіння, значну кількість сіл і хуторів, що посилювало роль їх господарства, частина з якого здавалася в оренду та забезпечувала міцний і стабільний позабюджетний прибуток. Доведено, що монастирі намагалися вести своє господарство раціонально, з урахуванням як зовнішніх, так і внутрішніх чинників. Факти, зібрані та систематизовані у цій статті, покликані розкрити специфіку й особливості володіння монастирями своїми угіддями та довести, що православні обителі у своїй господарській діяльності намагалися йти в ногу з часом. Аналіз матеріалів свідчить про прихильність київських монастирів до розвитку товарно-грошових відносин, переходу на нові форми господарювання та організації праці, що забезпечувало їм міцне фінансове й економічне становище, створювало можливості для подальшої розбудови, благодійницької та культурно-просвітницької діяльності.

**Ключові слова:** Київська єпархія, православні монастирі, господарська діяльність, землеволодіння, угіддя, оренда, млин, підприємництво

Традиційне уявлення про чернечі обителі, як про замкнені спільноти, руйнується у процесі дослідження документів, що допомагають з'ясувати дійсний характер монастирського життя та встановити, що господарська діяльність монастирів та їх економічний зв'язок з навколишнім світом був досить тісним і взаємовигідним. Звернення до цієї проблеми є особливо важливим у контексті тих змін, що нині відбуваються у розвитку вітчизняної історичної науки. Сьогодні стало можливим розширення кола досліджуваних проблем, відходів від радянської ідеології в оцінці історичних подій, появою та розробкою нових концептуальних положень. Водночас господарська діяльність монастирів Київської єпархії кінця XVIII–XIX ст. залишається у колі малодосліджених проблем. Досі не створено праці з історії монастирських селян Київської єпархії, недостатньо вивченими залишаються проблеми, пов'язані з їх заснуванням і господарським розвитком.

Окреслена наукова проблема не знайшла висвітлення в історіографії. Опосередковано, у контексті становища православної церкви та монастирів в Україні у системі суспільних

---

\* Чучалін Олександр Петрович – кандидат історичних наук, доцент кафедри історії України Уманського державного педагогічного університету імені Павла Тичини (Умань, Україна);  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3876-8237>; e-mail: [aleksandr02.1989@gmail.com](mailto:aleksandr02.1989@gmail.com)

відносин XIX ст. зазначені питання розглядалися у працях І. Ломачинської<sup>1</sup>, М. Яременка<sup>2</sup>, Н. Лавріненка<sup>3</sup>, В. Ластовського<sup>4</sup>, А. Кізлової<sup>5</sup>. Тому метою даної статті є аналіз умов господарської діяльності київських монастирів у кінці XVIII – XIX ст.

Організація господарської діяльності київських монастирів представляє сьогодні особливий інтерес. За порівняно невеликий період своєї історії, що припав на кінець XVIII – XIX ст., православні монастирі Києва пережили низку радикальних економічних перетворень. По суті, на короткому часовому відрізку, в економічному плані вони пройшли великий шлях: від значних втрат своїх вотчин, що приносили багатом з них немалі прибутки, до суттєвого поповнення земельного фонду, що здійснювалося упродовж усього XIX ст.

На території Київської губернії на кінець XIX ст. розміщувалася Київська і Галицька єпархія, яка мала у своєму складі 20 чоловічих монастирів, з яких 14 відносилися до самостійних монастирів, 6 були приписними, а також існував 1 архієрейський будинок, налічувалося 2 805 ченців і послушників. Також існувало 6 жіночих монастирів, де проживало 2 308 черниць.

У кінці XVIII – першій половині XIX ст. на території Києва існували такі монастирі: Києво-Печерська Свято-Успенська лавра з її Китаївською та Голосіївською пустинями, Золотоверхий Михайлівський монастир, Києво-Братський Богоявленський монастир, Миколаївський Слупський монастир, Видубицький Михайлівський, Грецький Катеринський, Флорівський монастирі.

За даними видання «Православные монастыри Российской империи». створеного Л. Денисовим, становище київських монастирів на кінець XIX ст. було наступним<sup>6</sup>. Чоловічими монастирями були Києво-Печерська лавра, при ній знаходився Лікарняний Троїцький монастир, який мав лікарню з аптекою, побудованою у 1842 р. Тут перебувало 200 монахів і послушників. З 1786 р. лаврою управляв митрополит Київський, намісником був архімандрит.

На Подолі, у самому центрі Києва, розташовувався Києво-Братський Богоявленський монастир, який відносився з 1842 р. до першого класу училищних чоловічих монастирів. Тут проживали 21 чернець і 49 послушників. Монастир володів 100 десятинами землі, 138 десятинами лісу, 57 десятин невдобок, 2 млинами на річці Ірпінь й отримував зі скарбниці 3 928 рублів.

Києво-Михайлівський Золотоверхий чоловічий монастир, який з 1799 р. був

---

<sup>1</sup> Ломачинська І.М. Роль православних монастирів у формуванні світоглядних орієнтирів українського суспільства. *Вісник Черкаського університету*. 2016. № 2. С. 61-70.

<sup>2</sup> Яременко М.В. Формування та основні характеристики чернецтва київських монастирів (20-і – середина 80-х рр. XVIII ст.): Автореф. дис... канд. іст. наук: 07.00.01 – історія України. Київ, 2002. 20 с.

<sup>3</sup> Лавріненко Н.П. Соціально-економічне становище та культурно-освітня діяльність православних монастирів півдня Київської єпархії (1793-1917 рр.): Автореф. дис... канд. іст. наук: 07.00.01 – історія України. Черкаси, 2008. 20 с.

<sup>4</sup> Ластовський В.В. Між суспільством і державою. Православна церква в Україні наприкінці XVII – у XVIII ст. в історії та історіографії. Київ: Фенікс: НКПІКЗ, 2008. 496 с.

<sup>5</sup> Кізлова А.А. Соціальні взаємодії братії при святинях Китаївської та Голосіївської пустиней (кінець XVIII – початок XX ст.). *Наукові праці історичного факультету Запорізького національного університету*. 2018. Вип. 51. С. 265-271.

<sup>6</sup> Денисов Л.И. Православные монастыри Российской империи. Москва: Изд. А.Д. Ступина, 1908. 965-974 с.

призначений резиденцією вікарних єпископів Чигиринських. З 1842 р. відносився до 1 класу монастирів, володів 2 десятинами 100 квадратними сажнями землі під двором для худоби, та 206 десятинами 1700 квадратними сажнями сінокосів під хутором Вігурівщина за Дніпром. Крім того, монастирськими були 18 десятин 1200 сажень землі при Бобринецькому млині, що був на відстані 30 верст від Києва та садибне місце на річці Либідь. Ченців тут було 79 осіб і 163 послушники.

Києво-Миколаївський монастир розташовувався в центрі Києва, володів 268 десятинами орної землі і 53 десятинами невдбок, отримував зі скарбниці 2720 руб. Управляв ним вікарний єпископ Уманський. При монастирі налічувалося на той час 20 ченців і 30 послушників.

Видубицький Михайлівський монастир належав з 1842 р. до другого класу, розташовувався на березі Дніпра. З 1875 р. при ньому діяв будинок для пристарілих священників, а також притулок для сиріт і монастирська школа. Монастир володів 366 десятинами орної землі, 78 десятинами невдбок та отримував зі скарбниці 2692 руб. У монастирі жили 30 ченців і 98 послушників.

Києво-Грецький Катеринський другокласний монастир, що залежав від Синайського монастиря, розташовувався на Подолі неподалік від Київської духовної академії.

Києво-Троїцький позаштатний чоловічий монастир у самому місті. Заснований був у 1868 р. При монастирі була школа для хлопчиків-сиріт. Обитель володіла 5712 десятинами орної землі та 3909 десятинами невдбок. Управляв монастирем ігумен. При монастирі було 129 ченців і 260 послушників.

Істотну частину монастирських доходів забезпечували земельні угіддя. Політика секуляризації духовних володінь Катерини II була частково «виправлена» у 1797 р. імператором Павлом I, який наказав відмежувати монастирям по 30 десятин доброї землі. У 1838 р. було затверджено нові правила, згідно з якими кожному монастирю належало виділити від 50 до 150 десятин лісу. Надалі, за особливими клопотаннями, деякі монастирі отримували угіддя з казенних дач і понад встановлену норму. Одночасно монастирі купували земельну власність або отримували її в дар від приватних осіб<sup>7</sup>.

Православне чернецтво освоювало природні ресурси регіону. Через державні та приватні пожертвування формувало основний фонд монастирських земель і промислових угідь. Фактично, починаючи ще з середини XVIII ст., чернецтво київських монастирів займалося високопродуктивним товарним землеробством і мало від цього значний грошовий прибуток. У посівах зернових помітно зростає доля озимих культур, у першу чергу пшениці, хоча за площею вона не поступалася перед житом. Вирощування зернових на сіно худобі на монастирських луках, якщо вони не здавалися в оренду, в основному використовувалося у власному монастирському господарстві та частково йшло на продаж. Практично усі київські монастирі мали підсобне господарство (розводили велику рогату худобу, коней, курей, мали пасіки та ставки), продукцію якого використовували для власних потреб, а надлишки – продавали.

Поряд з хліборобством і тваринництвом серед місцевого чернецтва поширюється городництво та садівництво. Ченці практично усіх київських монастирів утримували

---

<sup>7</sup> Ростиславов Д.И. Опыт исследования об имуществе и доходах наших монастырей. Санкт-Петербург: Типография Морского Министерства, 1876. С. 74.

фруктові садки, в яких росли майже всі відомі нині на цій території види фруктових дерев і кущів.

Уже станом на кінець XVIII ст. продукція землеробства не лише задовольняла внутрішні потреби монахів, але й потрапляла на широкий ринок. У зв'язку з цим можна стверджувати, що до кінця XVIII ст. в основних рисах у монастирському господарстві сформувалася місцева агрокультура. Поясненням цьому є відчутне збільшення посівних площ, підвищення врожайності, запровадження більш досконалих знарядь праці та сівозмін.

Тут варто зауважити, що сам факт володіння певною кількістю землі не завжди було вигідною та стабільною підтримкою для обителі. Адже значна частина цих земель були невдобками та були незручними для господарювання, практично не приносили необхідного доходу. Більше того, навіть зручні та прибуткові землі також в основному здавалися в оренду. Це було вигідним рішенням, оскільки в результаті накопичення земельного фонду упродовж XIX ст. монастирям ставало все важче самостійно справлятися з великими об'ємами отриманих господарських угідь. В останній чверті XIX ст. від монастирів вимагалася уже більш швидка перебудова монастирського господарства «...на новій капіталістичній основі»<sup>8</sup>.

Здебільшого монастирські землеволодіння були віддаленими один від одного, що створювало значні незручності. Для прикладу можна назвати Києво-Печерську лавру, господарство якої розкинулося на значній території Києва та далеко за його межами. Часто, крім орної землі, монастирі володіли малопродатними земельними ділянками, що створювали проблеми навіть для здачі їх в оренду.

Крім орної землі, київським монастирям належали ділянки лісів, які успішно використовувалися для заготівлі дров як на власні потреби, так і на продаж. З часом прибутки стали приносити і невдобки, які використовувалися для заготівлі сіна для власного господарства та на продаж.

Державні чиновники та духовна влада тривалий час притримувалися думки, що монастирі повинні мати власне господарство, щоб ні в чому не бути залежними від зовнішнього світу. Інтенсивний розвиток землеробства та промислів стимулював зародження різного виду дрібних підприємств з переробки сільськогосподарської продукції. Майже кожний монастир у цей час мав свою круподерку, олійницю та млин. Частіше всього млини споруджувалися на водоймах, відведених для обителі та були водяними, хоча іноді використовувалися й вітряні млини. Монастирі переважно здавали млини в оренду і з цього мали непоганий прибуток. Наприклад, млин Києво-Печерської лаври, на якому працювало 11 робітників, на кінець XIX ст. мав річну продуктивність на суму близько 60 тис. руб.<sup>9</sup>

Як правило, термін оренди був тривалим у часі та розраховувався на 10 років. Крім того, у більшості випадків за умовами договорів монастирям, окрім основної суми встановленої орендної плати, було передбачено розрахунок і певною кількістю борошна або зерна. Частіше всього орендарями виступало купецтво. Ціна орендної плати за користування млинами з кожними роком зростала та значно відрізнялася між обителями навіть в один і

---

<sup>8</sup> Ершов Б.А. Церковное землевладение русской провинции в XIX веке. *Общество. Среда. Развитие. Серия «История и современность»* (Санкт-Петербург). 2010. № 4. С. 38–42.

<sup>9</sup> Список фабрик и заводов Российской империи / Под ред. В.Е. Варзара. Санкт-Петербург, 1912. Ч. 2. С. 74.

той же період. Це було викликано, з одного боку, деякими складнощами у пошуках відповідного орендаря. З іншого, млини мали не однаковий стан будівель і відрізнялися загальним благоустроєм прилеглих господарських приміщень, що відносилися до конкретного млина.

Природно, що у процесі експлуатації млинів час вимагав запровадження нових методів обробки зерна. Монастирі, як правило, не забороняли орендарям вдосконалювати мірошницькі споруди та механізми, прибудовувати необхідні приміщення. Тим більше, що після закінчення термінів оренди всі нові прибудови й обладнання зберігалися за монастирями.

Висока прибутковість зернового господарства, розвиток монастирського садівництва та виноградарства обумовили поширення серед місцевого чернецтва гуральництва та виноробства. Практично всі київські монастирі мали у своєму розпорядженні винні підвали. Їх гуральні переробляла надлишок хліба на горілку. Ця монастирська продукція користувалося попитом і серед містян та паломників, тому успішно збувалася через монастирські лавки та приносила ченцям додатковий прибуток.

Монастирі займалися торговельно-промисловою діяльністю. Наприклад, Києво-Печерська лавра володіла млинами, мала пивний і восковий заводи, а також завод з виробництва цегли та кахлів. На монастирських підприємствах використовувалася праця залежних селян і наймитів<sup>10</sup>.

Багатогалузеве монастирське господарство спонукало ченців до обміну результатами праці, розвитку торгівлі. Основна торгівля здійснювалася на ярмарках, торгах або базарах. Велася стаціонарна торгівля у крамницях і монастирських лавках. Характерною особливістю монастирської торгівлі було те, що монастирі не обмежували свої зв'язки з ринком лише збутом на ньому своєї власної продукції. Часто монастирі купували привізні товари або виступали посередниками у торгівлі. Залучення монастирів до міжрегіональної та міжнародної торгівлі забезпечувало їм високі прибутки.

Окреме питання – основні джерела прибутків монастирів. У кінці XVIII – XIX ст. усі прибутки, що отримували київські монастирі, можна розділити на три основні види, враховуючи принципи їх надходжень і розподілу:

1. Окладні або штатні прибутки представляли собою фінансування від держави згідно штатних окладів.

2. Неокладні доходи – власні доходи монастирів (від продажу проскурок, свічок, ікон, маєтків, господарських споруд, орендної плати, а також капіталів і пожертвувань).

3. Доходи від «братської кружки» – кошти, отримані від служіння треб, а також відсотки з банківських капіталів.

4. Доходи від нерухомості: будинків, лавок, заводів, млинів.

З приміщень, які знаходилися в самих обителях, або мали вихід через зовнішні стіни, монастирі часто мали досить непоганий зиск. Такі приміщення віддавалися в оренду, або в них влаштовували прибуткове промислове виробництво. Кожний монастир мав лавки з продажу свічок для паломників, які вироблялися на її свічковому підприємстві. Києво-Печерська лавра мала давню типографію, яка на початку 1870-х рр. була переобладнана за останнім словом техніки. Ось як описував у 1876 р. її облаштування та роботу

---

<sup>10</sup> Похилевич Л. Монастыри и церкви г. Киева. Киев: Типография губернского правления, 1865. С. 9.

Д. Ростиславов: «Типография в последнее время совершенно обновлена и приведена в превосходное состояние. Здание ее теперь есть одно из самых красивых и величественных в лавре – с широкой галереей и высоким чугунным балконом, со стеклянной светлицей и с готическими воротами. Внизу под первым этажом ее установлена паровая машина для приведения в движение скоропечатных машин, двух токарных, двух строгальных и сверлильного станков и насоса, поднимающего воду на верхний этаж из цистерны, вмещающей 8 тыс. ведер. Для нагреваний верхнего этажа здания, имеющего более 300 кубических сажень пространства, устроен пневматический калорифер. В нижнем этаже помещаются четыре скоропечатных машины, семь чугунных типографических станков и зала наборная. Во втором этаже имеются четыре скоропечатные машины, семь чугунных типографических станков и зала наборная. Во втором помещении имеются помещения для просушки отпечатанных листов и приведения их в экземпляры. Листы слушаться весьма скоро и удобно на деревянных рамах, передвигающихся по рельсах на блоках. Кроме того, на этом же этаже в удобно устроенном зале помещена литография, хромофотография и ксилография...»<sup>11</sup>. Тут друкувалися книги та альбоми як релігійної тематики, так і світського характеру, робилися фотографії видів Києва та портрети пересічних відвідувачів. Уся друкована продукція продавалася у монастирських лавках і приносила прибуток монастирю до 100 тис. руб. щороку. Практично кожний монастир мав високошановану ікону або мощі тамтешнього святого, що приваблювало до монастиря паломників і приносило додаткові та відчутні прибутки.

Доходи монастирів, що склалися із перерахованих джерел, перевищували витрати. Різницю між прибутками і витратами використовували для благоустрою монастирів, розширення виробництва, або вони накопичувалися у вигляді капіталу.

Статтями витрат монастирів були купівля продуктів харчування, будівельних матеріалів, тканин, господарсько-побутових речей, оплата працівникам, а також вино, ладан, віск, сіль, борошно для проскурок<sup>12</sup>.

Господарська діяльність монастирів здійснювалася і на території самих обителів. Полягала вона й в організації готелів і притулків для паломників. Перші призначалися для заможних відвідувачів, другі – для бідних мандрівників. На території Києво-Печерської лаври, наприклад, було побудовано чотири великих кам'яних корпуси в загальному на 134 умебльовані номери. Тут, крім ночівлі, вірянам пропонували і харчування<sup>13</sup>. За приблизними підрахунками Л. Похилевича, у кінці 50-х рр. XIX ст. у готелях київських монастирів зупинялося до 150 тис. паломників щороку<sup>14</sup>. Тільки до Києво-Печерської лаври йшли православні паломники не лише з України, Росії, але і з Туреччини й Австро-Угорщини. 15 серпня 1871 р. (ст. ст.) на свято Успіння Божої Матері, під відкритим небом в лаврі ночувало 72 тис. осіб. До 8 тис. могли прийняти лаврські та міські готелі й приватні будинки. Усього ж у 1870-і рр. тільки лавру відвідувало уже не менше 300 тис. паломників щороку<sup>15</sup>. Тому зрозуміло, що готелі та притулки, а крім них ще буфети, лавки, булочки, цирюльні приносили для монастирів суттєві прибутки.

---

<sup>11</sup> Ростиславов Д.И. Опыт исследования об имуществах и доходах наших монастырей... С. 210.

<sup>12</sup> Волков М.С. Финансово-экономическая и хозяйственная деятельность православных мужских монастырей Тамбовской епархии в XVIII-XIXвеках. *Вестник Тамбовского университета. Серия: Гуманитарные науки*. 2019. Т. 24. № 179. С. 128.

<sup>13</sup> Ростиславов Д.И. Опыт исследования об имуществах и доходах наших монастырей... С. 197.

<sup>14</sup> Похилевич Л. Монастыри и церкви г. Киева... С. 11.

<sup>15</sup> Ростиславов Д.И. Опыт исследования об имуществах и доходах наших монастырей... С. 110.

Прийом великої армії паломників, утримання монастирської братії вимагало немалих коштів і продуктів харчування. Тут у нагоді ставало підсобне монастирське господарство, продукцію якого реалізовували через монастирські кухні, буфети, продуктові лавки.

Підводячи підсумок аналізу доходів і витрат монастирів Київської єпархії, необхідно відзначити кілька головних моментів. По-перше, фінансово економічна діяльність обителів краю, втім як і у всій країні, підлягала суворому контролю з боку держави і, більш того, була включена до державної структури у вигляді штатних монастирів. По-друге, з другої половини XVIII ст. збільшується роль неокладного монастирського доходу, який у значній мірі став перевищувати штатну суму, що відпускала на платню й утримання обителів. Звичайно, за монастирями зберігалось право вільного розпорядження (на свій розсуд) фінансами, отриманими від господарської діяльності, орендних зборів, подаяння, продажу свічок. Однак над усіма подібними операціями здійснювався жорсткий контроль, а також були потрібні попередні узгодження, дозвіл і письмовий звіт.

Ще відзначимо, що у XIX ст. величезне значення для монастирів мали відсотки від вкладів у різні кредитні установи. У результаті чого обителі знайшли міцну фінансову основу, яка дозволяла їм зберігати стан економічної стабільності, не дивлячись на різні кризові явища.

Загалом варто підкреслити, що упродовж XIX ст. київські монастирі перетворилися на великі регіональні господарські центри, які відігравали помітну роль в економічному розвитку українських земель, розгорнувши енергійну діяльність з розвитку сільського господарства, ремесел, торгівлі та виробництва. Монастирі перетворювалися у самодостатні господарські комплекси, що забезпечували необхідними продуктами харчування та ремісничими виробами не лише монастирських мешканців, а й місцеве населення та паломників.

Отже, усе вищезазначене дає підстави стверджувати, що монастирські господарства посідали вагомe місце в економіці тогочасної України. Господарська діяльність київських монастирів була багатогранною, а їх економічний уклад був подібним до інших монастирів українських єпархій. Локальні відмінності здебільшого стосувалися аграрного та промислового секторів, обумовлювалися якістю ґрунтів, наявністю сировинних ресурсів і ринків збуту продукції, забезпеченістю робочою силою. Упродовж кінця XVIII – XIX ст. монастирі Києва переросли у крупні господарські комплекси, які своїми досягненнями в господарюванні щедро ділилися з населенням навколишніх сіл, стаючи своєрідними центрами сільськогосподарського виробництва українських земель. Господарська складова монастирів полягала у землеволодіннях, млинах, приміщеннях і навіть промислових підприємствах, що у переважній більшості було потужною підтримкою для життєзабезпечення усієї монастирської системи Київської єпархії окресленого хронологічного періоду. Монастирі жили практично за рахунок самозабезпечення та активно вступали у торговельні відносини. Вони мали стабільне економічне становище, оскільки одночасно володіли декількома джерелами доходів.

*Oleksandr Chuchalin*

**Economic activity of Kyiv monasteries (end of XVIII – XIX centuries)**

**Abstract:** The article examines the economic activity of Kyiv Orthodox monasteries of the late XVIII-XIX centuries. The general analysis of bases of their economic existence is carried out. The regional features of the development of the monastery economy - agriculture, livestock, trade, crafts and industry - and the factors that influenced its condition are considered. It was found out that the monasteries concentrated in their hands land holdings, a large number of villages and hamlets, which strengthened the role of their economy, part of which was leased and provided a strong and stable extra-budgetary income. It is proved that the monasteries tried to manage their economy rationally, taking into account both external and internal factors. The facts collected and systematized in this article are intended to reveal the specifics and peculiarities of the monasteries' ownership of their lands and to prove that the Orthodox monasteries tried to keep up with the times in their economic activity. The analysis of the materials testifies to the commitment of Kyiv monasteries to the development of commodity-money relations, transition to new forms of management and organization of labor, which provided them with a strong financial and economic position, created opportunities for further development, charitable and cultural-educational activities.

During the late XVIII-XIX centuries Kyiv's monasteries grew into large economic complexes, which generously shared their economic achievements with the population of the surrounding villages, becoming a kind of centers of agricultural production in Ukraine. The economic component of the monasteries consisted of landholdings, mills, premises and even industrial enterprises, which in the vast majority were a powerful support for the livelihood of the entire monastic system of the Kyiv diocese of the outlined chronological period.

**Keywords:** Kyiv eparchy, orthodox monasteries, economic activity, land tenure, land, rent, mill, entrepreneurship