

УДК 94 (477.74) "1864/1914" : 352 : 711.4  
DOI: <https://doi.org/10.33782/2708-4116.2025.6.404>

*Анастасія Посухівська\**

## **ОСОБЛИВОСТІ ВЗАЄМОДІЇ МІСЬКОГО КЕРІВНИЦТВА ТА ДОМОВЛАСНИКІВ У ПИТАННЯХ БУДІВНИЦТВА ТА БЛАГОУСТРОЮ ОДЕСИ У ДРУГІЙ ПОЛОВИНІ 19 – НА ПОЧАТКУ 20 СТ.**

**Анотація:** У статті проаналізовано особливості взаємодії міського керівництва та домовласників у сфері будівництва й благоустрою Одеси у другій половині 19 – на початку 20 ст. Розкрито роль органів міського самоврядування – Одеської міської думи та міської управи – у формуванні нормативно-правової бази регулювання забудови, контролю будівельної діяльності та організації благоустрою міського простору. Охарактеризовано соціально-економічне становище домовласників як впливової групи міського населення, зацікавленої в інтенсивній забудові та модернізації міської інфраструктури. Особливу увагу приділено механізмам погодження будівельних проєктів, адміністративного та технічного контролю, а також фінансовій участі домовласників у здійсненні будівельних робіт. На основі аналізу обов'язкових постанов Одеської міської думи показано поєднання регулятивної функції міської влади з елементами партнерської взаємодії з приватними власниками.

**Ключові слова:** Одеса, міське самоврядування, благодійність, будівництво, міська дума, міська управа, домовласники, благоустрій, містобудування, друга половина 19 – початок 20 ст.

**Постановка проблеми.** Друга половина 19 – початок 20 ст. – період інтенсивного містобудівного розвитку Одеси, що зумовлювався швидким зростанням населення, активізацією торгівлі, розвитком портового господарства та перетворенням міста на один із провідних економічних центрів Півдня Російської імперії. За цих умов будівництво нових житлових і громадських споруд, а також систематичне поліпшення міського благоустрою стали пріоритетними напрямками діяльності органів міського самоврядування.

Водночас реалізація будівельних і благоустроєвих проєктів була неможливою без активної участі домовласників, які виступали не лише власниками земельних ділянок і нерухомості, а й важливими фінансовими та соціальними партнерами міської влади. Саме взаємодія між міською управою та домовласниками визначала темпи, характер і просторові особливості розвитку Одеси у 1864–1914 рр.

**Метою статті** є аналіз основних форм, механізмів і проблем взаємодії міської влади та домовласників у сфері будівництва та благоустрою Одеси у другій половині 19 – на початку 20 ст.

**Огляд літератури.** Проблематика розвитку міського самоврядування, будівництва та благоустрою Одеси у другій половині 19 – на початку 20 ст. посідає помітне місце в історіографії, насамперед у межах досліджень з історії урбанізації, соціально-економічного

---

\* Посухівська Анастасія Віталіївна – аспірантка кафедри історії України та спеціальних історичних дисциплін Одеського національного університету імені І.І. Мечникова (Одеса, Україна);  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5888-5564>; e-mail: [nastiposukhivska@gmail.com](mailto:nastiposukhivska@gmail.com)

розвитку й адміністративного устрою міст Півдня України. Значна частина наукових праць присвячена загальним процесам формування системи місцевого самоврядування у Російській імперії й особливостям реалізації міських реформ 1860–1890-х рр., у межах яких розглядається діяльність міських дум та управ як ключових інституцій управління міським господарством.

Окремі напрями історіографії становлять дослідження, присвячені історії міського управління Одеси, структурі та компетенціям Міської думи, міської управи й підпорядкованих їм комісій. У цих працях детально висвітлюється адміністративна організація міської влади, її фінансова діяльність, участь у розвитку інфраструктури, санітарного господарства, систем водопостачання та каналізації. Зокрема однією з таких праць є монографія Костянтина Тиганія<sup>1</sup>.

Окрему групу становлять праці з економічної та соціальної історії Одеси, в яких досліджується діяльність підприємців, банкірів і торгово-промислових еліт, зокрема їхня участь у фінансуванні інфраструктурних і благодійних проєктів. Однією з таких праць є монографія Валентини Шевченко<sup>2</sup>. У таких роботах благодійність і меценатство розглядаються як характерна риса міського життя, однак вони рідко аналізуються у взаємозв'язку з діяльністю міської управи та нормативно-правовими засобами впливу на забудову й благоустрій.

Проблематика участі приватного капіталу в розвитку міського простору Одеси також отримала відображення у праці Анастасії Посухівської<sup>3</sup>, де проаналізовано внесок підприємців у житлове будівництво, розвиток інженерної інфраструктури та реалізацію благоустроєвих проєктів, а також окреслено економічні мотиви їхньої діяльності. Водночас акцент у дослідженні зроблено переважно на ролі приватних ініціатив.

Важливе значення для дослідження взаємодії міського керівництва та домовласників у питаннях будівництва й благоустрою Одеси мають архівні джерела та опубліковані матеріали, які дозволяють простежити не лише нормативно-правові засади, а й повсякденну адміністративну практику міського управління. Насамперед це документи Одеської міської думи та міської управи, зокрема, матеріали будівельного й техніко-санітарного нагляду, протоколи спеціалізованих комісій, рапорти наглядачів і справи про порушення будівельних правил. Показовими є архівні справи на кшталт «Надзори за частними постройками и ремонт городских зданий» (початок 20 ст.), які фіксують конкретні випадки самовільного будівництва, призупинення робіт і застосування адміністративних санкцій до домовласників.

Суттєвим доповненням до офіційної документації є матеріали міської періодики, передусім газети «Одесский листок», яка систематично висвітлювала проблеми санітарного стану, самовільної забудови, захаращення тротуарів, діяльність товариств благоустрою окремих районів, а також благодійні ініціативи домовласників і підприємців.

---

<sup>1</sup> Тиганій К.А. Правові засади формування інституту міського самоврядування в Російській імперії у другій половині XIX ст. (на матеріалах міста Одеси). Одеса: Наука і техніка, 2010. 225 с.

<sup>2</sup> Шевченко В. Приватне банкірське підприємництво в Одесі (XIX – початок XX ст.) / НАН України, Ін-т історії України. Київ, 2010. 266 с.

<sup>3</sup> Посухівська А. Роль приватних підприємців у будівництві та покращенні благоустрою Одеси в другій половині XIX- на початку XX ст. // Хаджибеївські читання: матеріали Всеукраїнської наукової конференції з історії України студентів та аспірантів. Одеса, 2025. С. 84–93.

Поєднання архівних матеріалів міської управи, нормативно-правових актів Одеської міської думи, міської періодичної преси та історіографічних праць забезпечує комплексний підхід до вивчення проблеми, даючи змогу розглянути взаємодію міської влади та домовласників як багатовимірний процес, в якому перепліталися правове регулювання, адміністративна практика та громадський контроль.

**Виклад основного матеріалу.** Після впровадження міських реформ 1863, 1870 і 1892 рр. в Одесі сформувалася система міського управління, до якого входили Одеська міська дума, Міська управа та спеціалізовані органи – насамперед Будівельний комітет і технічні відділи управи. Саме ці структури здійснювали контроль за будівельною діяльністю, затверджували проекти споруд, регламентували забудову кварталів і стежили за дотриманням санітарних і технічних норм.

Будівельна політика міста була спрямована на: упорядкування житлової забудови; контроль висотності та щільності будинків; регулювання забудови нових районів; забезпечення безпеки та санітарних умов. Міська влада розробляла та затверджувала обов'язкові постанови з будівельної частини, що визначали правила зведення житлових і доходних будинків, облаштування дворів, господарських споруд і фасадів.

На початковому етапі приватне будівництво в Одесі регулювалося Будівельним статутом 1857 р., однак у подальшому міська влада ініціювала розробку власних обов'язкових постанов, спрямованих на пристосування будівельної практики до специфічних місцевих умов. Наприкінці 19 ст. комісією «О пользах и нуждах города» було підготовлено проєкт обов'язкових постанов з будівельної частини, який комплексно регламентував організацію будівництва у місті. Документ складався з трьох розділів, присвячених порядку отримання дозволів на будівництво та правилам, яких мали дотримуватися домовласники під час зведення будівель<sup>4</sup>. У постановах чітко визначалися вимоги до планування, технічних характеристик і розташування споруд. У разі порушення встановлених норм міська управа залишала за собою право призупиняти будівельні роботи.

У 1893 р. система міського управління Одеси являла собою розгалужену структуру, що поєднувала представницькі органи та мережу спеціалізованих комісій, діяльність яких була спрямована на вирішення актуальних питань міського будівництва та благоустрою. Поряд із Міською думою та міською управою функціонували виконавчі комісії, зокрема із заощення вулиць і прокладання каналізації, санітарного нагляду, управління міськими лікувальними закладами, а також комісія з підготовки заходів до столітнього ювілею міста<sup>5</sup>. Саме ці структури забезпечували практичну реалізацію інфраструктурних проєктів, у межах яких міська влада активно залучала домовласників до фінансування та виконання робіт.

Важливу роль у формуванні управлінських рішень відігравали підготовчі комісії, серед яких ключове значення мали фінансова та ревізійна. Окрім них, діяли комісії, що займалися розробкою внутрішніх інструкцій міської управи, опрацюванням проєктів військового будівництва та вирішенням стратегічного для міста питання водопостачання<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> Посухівська А. «Известия Одесской Городской Думы» як джерело з вивчення історії розбудови Одеси у другій половині XIX – на початку XX ст. // Чорноморська минувшина: зб. наук. праць. 2022. Вип. 17. С. 91.

<sup>5</sup> Городское общественное управление в 1893 г. Одесса: Типопография А. Шульце, 1893. С. 6-8.

<sup>6</sup> Отчет о деятельности Одесской Городской Думы за 2-е четырехлетие. Сентябрь 1877 – сентябрь 1881 гг.». Одесса: Типографи Л. Нитче, 1881. 45 с.

У межах цих комісій напрацьовувалися механізми співвідношення міських коштів і приватних інвестицій, що безпосередньо впливало на характер взаємодії міської влади з домовласниками.

На чолі міського самоврядування в цей період перебував міський голова Г.Г. Маразлі, діяльність якого позначалася активною підтримкою інфраструктурних ініціатив і заохоченням приватної участі у міському розвитку. До складу Міської думи входили 56 гласних, що репрезентували економічно активні прошарки міського населення, а функції секретаря виконував Т.А. Матковський. Така конфігурація органів влади сприяла поєднанню адміністративного управління з інтересами домовласників і підприємців<sup>7</sup>.

Міська управа здійснювала свою діяльність через систему галузевих відділів, серед яких особливе значення для регулювання будівельної діяльності мали фінансовий, санітарний та технічно-будівельний відділи. Саме в межах останнього формувався механізм контролю за приватною забудовою. Архітектурну складову забезпечували фахівці, відповідальні за нагляд за приватними спорудами, затвердження проєктів, ремонт міських будівель і казарм, а також контроль технічного стану забудови. Через діяльність технічно-будівельного відділу міська влада здійснювала системний вплив на будівельну ініціативу домовласників, поєднуючи регулятивні функції з практикою погодження та супроводу приватних проєктів<sup>8</sup>.

Окрім цього при будівельному відділі станом на 1893 р. були 14 наглядачів, які здійснювали безпосередній контроль за ходом будівельних і ремонтних робіт на території міста, стежили за дотриманням затверджених проєктів, технічних і санітарних норм, а також фіксували порушення будівельних правил з боку домовласників. Вони перевіряли відповідність фактичного стану забудови дозволам, виданим міською управою, складали акти огляду та доповідні записки, що слугували підставою для застосування адміністративних санкцій або зупинення робіт<sup>9</sup>.

Домовласники Одеси у зазначений період становили впливову соціально-економічну групу. Вони були зацікавлені в інтенсивній забудові своїх ділянок, оскільки будівництво доходних будинків забезпечувало стабільний прибуток від оренди. Саме тому домовласники активно ініціювали будівництво, зверталися до міської управи з клопотаннями про затвердження проєктів і нерідко брали участь у фінансуванні інженерної підготовки територій. Але будівельна діяльність домовласників перебувала в межах жорсткого адміністративного та технічного контролю.

Будівництво нових споруд здійснювалося лише після погодження проєктів у міській управі. Проєкти розглядалися Будівельним комітетом, який перевіряв їх відповідність технічним нормам, пожежним правилам і загальному плану міста. Домовласники зобов'язані були допускати міських інженерів до перевірки будівельних робіт. У разі порушень застосовувалися штрафи або вимагалось усунення недоліків за власний кошт<sup>10</sup>.

Благоустрій міста охоплював замощення вулиць, облаштування тротуарів,

---

<sup>7</sup> Тиганій К.А. Правові засади формування інституту міського самоврядування... С. 120-121.

<sup>8</sup> Деятельность одесского городского общественного управления 1908-1912 гг. Одесса: «Славянская типография», 1914. С. 15-17.

<sup>9</sup> Городское общественное управление в 1893 г. Одесса: Типография А. Шульце, 1893. С. 25-27.

<sup>10</sup> Обязательные постановления по строительной части в г. Одесса. Одеса: Порядок, 1892. 24 с.

освітлення, каналізацію, водопостачання та санітарне утримання територій. Міська влада визначала загальну стратегію, однак фінансові й організаційні можливості часто залежали від участі домовласників. Особливо поширеною була практика за якої частина витрат покривалася з міського бюджету, а значну частку оплачували домовласники прилеглих ділянок. Такі механізми застосовувалися при замощенні вулиць і ремонті доріг<sup>11</sup>.

Щоб простежити взаємодію міської влади та домовласників, можна розглянути «Обязательные постановления об устройстве и содержании тротуаров в г. Одессе», ухвалені Одеською міською думою у 1881 р. та доповнені у 1890 і 1892 рр. Постанова поклала прямий обов'язок на домовласників улаштувати й утримувати тротуари вздовж своїх ділянок за власний кошт. У §1 чітко зазначено, що власники будинків і незабудованих ділянок зобов'язані у встановлені строки перебудовувати або ремонтувати тротуари відповідно до міських норм. Водночас у документі передбачалося, що у випадках, коли перебудова здійснювалася за ініціативи міської влади, витрати могли покладатися на місто, що свідчить про спробу зберегти баланс інтересів. Постанова детально регламентувала технічні параметри тротуарів: допустимі матеріали (граніт, дикий камінь, асфальт, тверда цегла); ухили та рівність поверхні й ін.<sup>12</sup>

Таким чином, документ об'єднував будівельні норми та вимоги благоустрою в єдину систему, що свідчить про комплексний підхід міської влади до формування міського простору. Особливо показовим є §9 постанови, який встановлював поетапну перебудову існуючих тротуарів залежно від значення вулиць – від одного до чотирьох років. Це демонструє плановий характер міської політики.

Міська періодична преса, зокрема газета «Одесский листок», виконувала функцію своєрідного громадського контролю, фіксуючи проблеми, що залишалися поза увагою або реагуванням чиновників. Публікації в пресі демонструють наявність зворотного зв'язку між міською владою, домовласниками та міською громадою. Журналістські матеріали регулярно звертали увагу на порушення дрібних, але соціально значущих правил благоустрою – антисанітарний стан дворів і тротуарів, самовільні загородження, небезпечні котловани біля приватних володінь. Часто саме публічний резонанс змушував управу втручатися у ситуації міське керівництво<sup>13</sup>.

В газеті трапляються публікації про діяльність товариств благоустрою окремих районів Одеси, зокрема Молдаванки, що свідчить про активне залучення домовласників до вирішення локальних проблем міського простору. З публікацій подається інформація про встановлення членських внесків у розмірі від 5 до 100 рублів для учасників<sup>14</sup>. Така практика демонструє, що благоустрій периферійних районів значною мірою ґрунтувався на приватній ініціативі, а міська влада фактично делегувала частину відповідальності домовласникам і громадським об'єднанням.

Особливе місце в публікаціях посідали благодійні проекти, пов'язані з будівництвом й утриманням соціальних об'єктів. Часто в газетах публікувався перелік осіб, які жертвували кошти на спорудження в Одесі таких соціальних об'єктів, наприклад, притулку

---

<sup>11</sup> Отчет одесского Городской Управы за 1912 год. Одесса: «Славянская» типография Е. Хрисоголос, 1914. 541 с.

<sup>12</sup> Сборник действующих по одесскому градоначальству обязательных постановлений. Одесса, 1902. 144 с.

<sup>13</sup> Одесский листок. 1903. 14 апреля.

<sup>14</sup> Одесский листок. 1902. 8 мая.

для нужденних і пристарілих моряків, що демонструє широку соціальну базу меценатства – від заможних домовласників до представників середніх прошарків міського населення<sup>15</sup>. Ці ініціативи частково компенсували обмежені можливості міського бюджету та водночас зміцнювали соціальний авторитет домовласників у міському середовищі.

Загалом матеріали періодики дозволяють розширити уявлення про взаємодію міської влади й домовласників, показуючи її не лише як систему адміністративного регулювання, а й як складний соціальний процес, у якому поєднувалися примус, партнерство, приватна ініціатива та громадський контроль. Це свідчить про те, що благоустрій Одеси наприкінці 19 – на початку 20 ст. формувався на перетині офіційної політики міської управи, економічних інтересів домовласників та активної позиції міської громадськості.

Невід'ємною частиною взаємодії влади й еліти домовласників була традиція меценатства. Благодійність у цей період перетворилася на ефективний механізм взаємодії з міською владою, де приватний капітал брав на себе фінансове навантаження, яке бюджет міста не завжди міг забезпечити самостійно. Накопичивши значні капітали, представники торгово-промислових і банкірських кіл спрямовували кошти на будівництво й утримання лікарень, притулків, навчальних закладів, культових споруд і соціального житла. Особливо активним добродійним рухом став в останній третині 19 ст.

Прикладом благодійності у сфері освіти та культури є меценатська діяльність підприємців, спрямована на підтримку навчальних закладів національних громад Одеси. Зокрема, Ф.П. Родоканакі відіграв ключову роль у створенні грецької жіночої гімназії. На початковому етапі він надав приміщення для проведення занять, а згодом узяв на себе основні фінансові витрати зі спорудження окремої будівлі училища, інвестувавши близько 40 тис. руб.<sup>16</sup>

Важливим напрямом взаємодії міської влади та домовласників у сфері соціального розвитку Одеси була охорона здоров'я, де благодійна ініціатива приватних осіб істотно доповнювала можливості міського бюджету. Показовим прикладом є відкриття у 1892 р. євангелійської лікарні, збудованої за кошти лютеранської та реформатської громад. Серед її засновників й основних жертводавців були Є.І. Шульц і родина Масів, які профінансували придбання земельної ділянки, зведення лікарняних павільйонів, палат та операційної. Важливо, що участь меценатів не обмежувалася фінансовою підтримкою: Ф.А. Мас очолив правління лікарні, що свідчить про поєднання благодійності з безпосередньою управлінською участю у функціонуванні медичного закладу<sup>17</sup>.

Не менш масштабною була благодійна діяльність у межах єврейської лікарні Одеси, розвиток якої у другій половині 19 ст. значною мірою забезпечувався пожертвами банкірів і купців. Зокрема, Леон Єфруссі профінансував відкриття гідропатичного відділення у 1874 р., Абрам Мойсейович Бродський збудував відділення для хронічно хворих у 1894 р., а родина Ашкеназі, передусім Луїза Гесселівна Ашкеназі, виділила 25 тис. руб. на спорудження дитячого відділення (1890 р.), фактично взявши на себе роль патронеси закладу.

---

<sup>15</sup> Одесский листок. 1904. 10 июня.

<sup>16</sup> Шевченко В. Приватне банкірське підприємництво в Одесі... С. 169.

<sup>17</sup> Ibid. С. 174–175.

Вагомим напрямом благодійності було створення притулків для нужденних і боротьба з жебрацтвом. За кошти А.Бродського, родини барона Маса, а також Ф.Рафаловича, М.Толстого, І.Єфруссі та П.Родоканакі в Одесі наприкінці 19 ст. було споруджено нічліжні будинки та притулки, розраховані на сотні осіб<sup>18</sup>.

Попри загальну результативність співпраці, взаємодія міської влади та домовласників супроводжувалася певними проблемами. Однією з найбільш частих проблем співпраці було те, що досить часто будь-які будівельні роботи проводились без належного дозволу. Наприклад, архівна справа «Надзори за частними постройками и ремонт городских зданий» 1906 р. свідчить про адміністративні практики в Одесі початку 20 ст. Так, в одному з документів управа вимагала негайного призупинення будівельних робіт домовласника Карнилова на Воронцовській вулиці, оскільки вони здійснювалися без попередньої перевірки «фасадної лінії» та без належного дозволу<sup>19</sup>. Зазначений випадок демонструє пріоритет містобудівних норм і загальноміського планування над приватною ініціативою власників нерухомості, навіть у межах престижних центральних районів міста.

Аналогічний характер контролю простежується й у сфері інженерної інфраструктури. Технічний нагляд зафіксував, що домовласник Шпарц на Пишоновській вулиці здійснював будівництво кам'яної огорожі й елементів каналізаційної системи без відповідного дозволу міської управи<sup>20</sup>. Цей епізод свідчить про те, що регламентації підлягали не лише фасадні та житлові споруди, а й внутрішні інженерні мережі, які могли впливати на санітарний стан і безпеку міського простору.

Загалом, наведені приклади демонструють, що діяльність будівельного та техніко-санітарного відділів міської управи не обмежувалася формальним погодженням проєктів. Контроль здійснювався на всіх етапах будівництва – від перевірки планів до безпосереднього нагляду за виконанням робіт. Для домовласників це означало постійну необхідність узгоджувати власні будівельні ініціативи з нормами міського законодавства<sup>21</sup>.

**Висновки.** У 1864-1914 рр. взаємодія міської влади та домовласників стала ключовим чинником розвитку будівництва й благоустрою Одеси. Міська влада виступала організатором і регулятором процесів, тоді як домовласники забезпечували фінансову підтримку, ініціювали будівництво та брали участь у контролі виконання робіт. Саме ця модель співпраці дозволила місту швидко модернізувати житлову забудову, розбудувати інженерну інфраструктуру та сформувати сучасний міський простір.

Досвід Одеси засвідчує, що поєднання адміністративного управління та приватної ініціативи стало ефективним інструментом міського розвитку, а взаємодія влади й домовласників – важливою складовою формування громадянського суспільства у міському середовищі.

---

<sup>18</sup> Посухівська А. Роль приватних підприємців у будівництві та покращенні благоустрою Одеси... С. 84-93.

<sup>19</sup> Державний архів Одеської області. Ф. 16 «Міська Управа». Оп. 82. Спр. 533. 184 арк.

<sup>20</sup> Ibid. Спр. 314. 301 арк.

<sup>21</sup> Ibid. Спр. 215 (Надзори за частними постройками). 234 арк.

**Features of Interaction between Municipal Authorities and Property Owners  
in the Sphere of Construction and Urban Improvement in Odesa  
in the second half of the 19<sup>th</sup> – early 20<sup>th</sup> century**

**Abstract:** The article examines the features of interaction between municipal authorities and property owners in the sphere of construction and urban improvement in Odesa during the second half of the nineteenth and the early twentieth centuries. This period was marked by rapid urban growth driven by population increase, the expansion of trade, the development of port infrastructure, and the transformation of Odesa into one of the leading economic centers of the southern regions of the Russian Empire. Under these conditions, construction activity and systematic urban improvement became priority areas of municipal governance.

The study analyzes the role of local self-government institutions – primarily the Odesa City Duma and the City Administration – in shaping the regulatory and legal framework for urban development, controlling construction processes, and organizing the improvement of urban space. Particular attention is paid to the mechanisms of approval of construction projects, administrative and technical supervision, and the enforcement of building and sanitary regulations.

The article characterizes property owners as an influential socio-economic group of the urban population, interested in intensive land development and the construction of income-generating buildings. Property owners acted not only as private investors but also as important financial and social partners of municipal authorities. Their participation was crucial for the implementation of construction and infrastructure projects, including street paving, sidewalks, lighting, water supply, sewerage, and other elements of urban improvement.

Based on the analysis of mandatory regulations adopted by the Odesa City Duma – especially those concerning the construction and maintenance of sidewalks – the article demonstrates the combination of the regulatory function of municipal authorities with elements of partnership and shared responsibility between the city and private property owners. These regulations clearly defined technical standards, financial obligations, and deadlines for the execution of improvement works, reflecting a comprehensive and planned approach to urban development.

The study also identifies key challenges in the interaction between municipal authorities and property owners, including conflicts over financial responsibilities, uneven development of central and peripheral districts.

The article concludes that the interaction between municipal authorities and property owners was a decisive factor in the modernization of Odesa's urban environment between 1864 and 1914. The combination of administrative regulation and private initiative contributed to the development of urban infrastructure, the modernization of residential construction, and the formation of a modern urban space, as well as to the emergence of elements of civil society within the city.

**Keywords:** Odesa; local self-government, municipal authorities, City Duma, City Administration, property owners, construction, urban improvement, urban planning, urban space, second half of the 19<sup>th</sup> – early 20<sup>th</sup> century