

Н.А. Проскурякова

ИПОТЕКА В РОССИЙСКОЙ ИМПЕРИИ



Издательский дом Высшей школы экономики
Москва 2014

УДК [336.71:336.763.34](091)(47+57)
ББК 65.262.101.22-03(2)53
П82

Проскуракова, Н. А.

П82 Ипотека в Российской империи [Текст] / Н. А. Проскуракова ; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». — М. : Изд. дом Высшей школы экономики, 2014. — 737, [7] с. + 8 с. вкл. — 550 экз. — ISBN 978-5-7598-1141-1 (в пер.).

Эта монография — первое обобщающее исследование по истории отечественных ипотечных банков, которые являлись важной частью кредитной системы как дореформенной, так и пореформенной России. В ней показана специфика дореформенной ипотеки, когда государство было монополистом в сфере банковского кредита. Большое внимание уделено пореформенным государственным, частным и кооперативным ипотечным банкам. Рассмотрен широкий круг вопросов, характеризующих деятельность этих банков в условиях динамичной модернизации во второй половине XIX — начале XX в: учреждение, правовая регламентация, правительственная политика в отношении банков, круг и динамика их операций, межбанковские связи, клиентура, финансовое положение, роль в пореформенной перестройке экономики. Впервые сформулирована концепция буржуазной по своей сути и последствиям деятельности пореформенных земельных банков. Применяя традиционные и количественные методы анализа массовых данных, автор показывает влияние ипотеки на буржуазно-аграрную эволюцию России в конце XIX — начале XX в.: формирование земельного рынка, капитализацию помещичьего и индивидуализацию крестьянского хозяйств, развитие городского строительства. Книга снабжена статистическими таблицами, схемами банковских групп и указателями.

Для читателей, интересующихся экономической историей и историей ипотеки в дореволюционной России.

УДК [336.71:336.763.34](091)(47+57)
ББК 65.262.101.22-03(2)53

ISBN 978-5-7598-1141-1

- © Наследник Проскураковой Н.А.: Шепелев А.С., 2014
- © Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», 2014

ВВЕДЕНИЕ

Сегодня ипотека (долгосрочное кредитование под залог недвижимости) вновь переживает в России период становления. С ней связывают решение жилищной проблемы, прогнозируют ее использование при проведении земельной реформы. И в обществе, и в банковских кругах ипотеку открывают как нечто совершенно новое и необычное. Между тем ипотека неотделима от экономической истории России и не раз проявляла свою удивительную живучесть, приспосабливаясь к разным экономическим и политическим ситуациям.

Ипотека стара как мир и была известна во все времена и у всех народов. Она возникла задолго до индустриальной эпохи — существовала еще в Древней Греции. Слово «ипотека» было введено в обращение греческим архонтом Солоном в начале VI в. до н. э. До этого в Афинах обязательства обеспечивались личностью должника, которому в случае неуплаты грозило рабство. Для того чтобы заменить личную ответственность имущественной, Солон придумал следующее: кредитор ставил на имении должника (обыкновенно на пограничной меже) столб с надписью о том, что это имущество служит обеспечением его претензий на известную сумму. Такой столб назывался ипотекой, что в переводе с греческого буквально означает «подставка». В переносном смысле это слово стало употребляться для обозначения залога (обеспечение обязательств имуществом должника) недвижимости.

В процессе развития залога недвижимым имуществом ипотека представляла собой третью — наиболее совершенную — его форму. Самая древняя форма залога заключалась в отчуждении должником кредитору имущества, предназначенного служить обеспечением долга. Вторая — проявлялась в том, что имущество передавалось не в собственность кредитора, а лишь во владение и пользование (вместо процентов).

Последний должен был возратить это имущество должнику при погашении ссуды.

Ипотека заключалась в том, что кредитор давал публичное обязательство возратить должнику имущество при уплате долга. При этом собственник имени сохранял за собой право пользования и распоряжения своим имуществом при определенных ограничениях.

Таким образом, ипотека утвердилась в Древней Греции со времен Солона, однако широкое распространение получила несколько позже — в IV в. до н. э. Залог земли в большей степени применялся богатыми и состоятельными гражданами и обычно не был связан с экономической необходимостью, т. е. носил потребительский характер. Об этом свидетельствует масса так называемых залоговых надписей на закладных камнях, большая часть из которых относится к IV в. до н. э.

Залоговые надписи представляли собой древний аналог так называемых ипотечных книг (см. ниже), вошедших в употребление в Европе в Новое время. Они давали возможность каждому узнать о состоянии данного недвижимого имущества, и прежде всего о степени обремененности его ипотечными долгами. Публичность ипотеки обеспечивала интересы и кредитора, и потенциального покупателя земли, т. е. способствовала ее превращению в предмет торгового оборота.

В Древнем Риме ипотека получила еще большее развитие. Это было связано с аграрной специализацией Рима (в отличие от Греции, главными источниками богатства которой являлись торговля и мореплавание, а позднее — мануфактурное производство), вследствие чего земля здесь представляла большую ценность, а принцип частной собственности на землю был основополагающим в социально-экономических отношениях и получил законодательное оформление. Первоначально здесь получила распространение самая древняя форма залога недвижимости, при которой закладываемое имущество передавалось в собственность кредитору. Должник же, погасив долг, имел право требовать имущество обратно. Позднее, в период существования империи (I—IV вв.), широко практиковалась ипотека, при которой имущество оставалось в собственности и пользовании должника, а кредитор получал право требовать удовлетворение из стоимости данной недвижимости.

В Древнем Риме не было системы ипотечных книг, и ипотечные сделки часто сопровождались разного рода махинациями. Поскольку там принцип публичности ипотеки, в отличие от Древней Греции, не соблюдался, кредитор при установлении договорной ипотеки не мог быть уверен, что это имущество уже не заложено. Должник имел возможность, закладывая имущество у нескольких лиц, получать под него кредит, значительно превышающий его стоимость. Кроме того, получили распространение так называемые генеральные ипотеки, охватывающие все имущество должника (движимое и недвижимое в совокупности), и ипотеки, устанавливаемые в пользу известных лиц (как правило, из знати) самим законом. Последняя форма ипотеки получила название тайной ипотеки. В результате подрывалось само значение реального кредита. Полученные ссуды использовались знатью в потребительских целях, главным образом для приобретения предметов роскоши и обеспечения «роскошного образа жизни».

У древних германцев до XIII в. господствовал принцип имущественной ответственности за долги. Но потеря возможности владения и пользования недвижимостью, эксплуатация которой часто составляла основное занятие должника, была очень неудобна в социально-экономическом смысле. Уже в XIII в. — сначала в больших городах — стала развиваться новая форма залога недвижимости. Заложённая земля оставалась во владении и пользовании собственника-должника, при этом он лишался права отчуждения имущества и его вторичного залога. Германское право не остановилось на римской форме ипотеки. Оно ввело в ипотеку начало гласности: возникла практика публичного совершения актов об отчуждении или залоге недвижимой собственности в народных собраниях, церквях или в городских ратушах. Позже было принято решение о занесении актов об отчуждении в судебные или городские книги.

С конца XVII в. разрабатывается специальное законодательство, регистрирующее права на недвижимое имущество, формулирующее основные положения ипотечного права. В западноевропейское законодательство ипотека перешла с двумя основными характеристиками: во-первых, она применялась только к недвижимому имуществу, а во-вторых, продажа за-

ложенных имений производилась не самим кредитором, а при посредничестве суда.

Ссуды под обеспечение недвижимостью предоставлялись сначала частными лицами (ростовщиками, торговцами, банкирами), затем банкирскими домами и частными банками. В Англии в первой половине XVIII в. выделялась группа банков Вестенда, которые обслуживали земельную аристократию и провинциальное дворянство, храня их сбережения и предоставляя им ссуды под залог земли или иной недвижимости. Специализированные ипотечные учреждения в Европе впервые появились в Пруссии во второй половине XVIII в. как мера спасения юнкерского хозяйства, разоренного Семилетней войной. Ипотечные банки были организованы на основе взаимной ответственности в виде провинциальных кредитных обществ по одному на каждую область страны (с 1770 по 1788 г. было организовано пять таких кредитных обществ). Участниками обществ являлись все кредитующиеся в них помещики, которые несли солидарную ответственность за долги перед кредиторами обществ — владельцами закладных листов. В остальной части Германии узкосословные общества взаимного земельного кредита не получили такого широкого распространения, как в Пруссии. Кроме того, ипотечный кредит в германских государствах предоставлялся правительственными и провинциальными учреждениями, ценные бумаги которых гарантировались соответственно центральной или местными властями (с 1840 по 1869 г. их было создано более 20). Действуя в пределах отдельных мелких государств или провинций, они оказывали услуги главным образом мелкому крестьянскому землевладению. Средства, необходимые для проведения ипотечных операций, они получали путем привлечения частных вкладов, субсидий от правительства, судебных депозитов и «сиротских капиталов».

Первым по времени основания из ипотечных акционерных банков в Европе был Баварский ипотечный и вексельный банк, открывший свои операции в 1835 г. для Баварии и некоторых других государств Южной Германии. Во Франции в 1852 г. начал действовать единственный в стране специализированный ипотечный банк — «Общество Французского земельного кредита» (Credit Foncier France). В Австро-Венгрии,

несмотря на широкое развитие ипотеки, специализированные (акционерные и земские) учреждения появились только во второй половине XIX в., а в первой половине XIX в. ссуды под обеспечение недвижимости выдавали государственные кредитные учреждения.

Своеобразным показателем развития ипотеки в Европе в первой половине XIX в. является завершение создания ипотечной системы, или «системы ипотечных книг». Ипотечная система создавалась параллельно с «системой поземельных книг», в которых фиксировались все права земельных собственников на недвижимость. Она отражала юридическое положение земельных участков, имеющих в стране, и изменение прав собственности на эти участки. В ипотечных книгах фиксировалось только то, что было связано с залогом. Земли, свободные от залогов, в ипотечные книги не попадали. Цель ипотечной системы заключалась в предотвращении опасности перераспределения земельной собственности, что было связано с негласными способами установления прав на недвижимость.

Сущность ипотечной системы состояла в том, что для каждого недвижимого имущества велась в специализированном учреждении особая книга, где записывалось все, что относилось к вещным правам, предметом которых служило это имущество: имя собственника, переходы права собственности, в том числе и сервитуты (совместные владения), а также лежащие на имении долги. Все записи в ипотечных книгах имели не просто справочное, а строго юридическое значение. Ипотека приобретала юридическую силу со времени занесения ее в ипотечную книгу. Создание ипотечной системы свидетельствовало о высоком уровне развития залогового права.

Окончательно оформленная ипотечная система была введена в Пруссии (Уставы 1783–1872 гг.), в Австро-Венгрии (Гражданское уложение 1811 г. и Устав 1871 г.), в Саксонии (Устав 1843 г., подтвержден в 1863 г.) и в некоторых других немецких государствах.

Таким образом, ипотека в Европе, возникнув еще в эпоху античности, прошла через Средневековье и вошла в Новое время, приспособившись уже к новым экономическим потребностям. Эта живучесть ипотеки доказывает, что она во все времена выполняла общественно значимые функции. Другое дело, что эти

функции были строго детерминированы эпохой. При рабовладении и феодализме ипотечный кредит представлял собой разновидность ростовщического кредита. В этом случае ссуженные деньги являлись капиталом лишь для кредиторов. В руках заемщиков они служили главным образом покупательным или заемным средством и использовались лишь в потребительских целях.

По мере развития и утверждения рыночных отношений ипотека приобрела функции, свойственные капиталистическому кредиту, и начала участвовать в создании общих условий производства и выравнивании нормы прибыли. Ипотека помогала предпринимателям — владельцам недвижимости — увеличивать долю производительно используемого капитала, землевладельцам — фиксировать покупку участков земли при сравнительно высоком уровне цен на нее.

Все эти функции ипотеки (между прочим, заметим, что они этим не исчерпываются и социально-экономические отношения Новейшего времени блестяще подтвердили это) начали «работать» в европейских странах в первой половине XIX в., когда здесь складывались (а кое-где уже сложились) национальные рынки.

Знаменательно, что особенности социально-экономического развития каждой отдельно взятой страны в значительной степени определили этапы эволюции и характерные черты ипотеки в отдельных государствах. Эти черты проявлялись в уровне развития залогового права, типах ипотечных учреждений (государственных, частных, общественных и пр.), условиях выдачи ссуд, соотношении видов залога, масштабах и динамике ипотечных операций и т. д. Однако механизм деятельности ипотечных учреждений, возникший в Европе в первой половине XIX в., был один и тот же. Эти учреждения выдавали долгосрочные ссуды (на срок до нескольких десятков лет) под залог недвижимости — земель частных владельцев в сельской местности, жилых зданий, производственных и иных строений и пр. в городах. Таким образом, ипотека стала выполнять функции посредника между собственниками заемных капиталов (в роли которых выступало государство, частные банки, общественные и сословные кредитные учреждения) и собственниками недвижимости. Теперь обратимся к России и посмотрим, как здесь развивалась ипотека.

В России первые указы о залогах были изданы в XVI в., а в середине XVII в. заклад вотчинных земель получил законодательное оформление в главном кодексе страны — Соборном уложении 1649 г. Как и в Европе, в России в конце XVIII — начале XIX в. была создана целая система банковских учреждений, выдававших ипотечные ссуды. Именно тогда в Российской империи возникли первые земельные банки. Феодално-крепостническая действительность придала российской ипотеке специфические черты. В отличие от других стран, где предметом залога была земля, в России закладывались «крепостные души». После отмены крепостного права, в 60—80-е годы XIX в., в России сложилась новая система ипотечного кредита, состоявшая из акционерных и государственных, сословных и взаимных кредитных учреждений, выдававших долгосрочные ссуды под залог частновладельческой земли (вне городов) и городской недвижимости (жилые дома, строения, земля). Объем ссуд, выданных земельными банками к 1915 г., составил 3,5 млрд руб. Из них 3,2 млрд руб. приходилось на «сельские ссуды», и лишь 370 млн руб. — на «городские». Земельные банки стали важным звеном всей кредитной системы Российской империи, и ипотека оказывала значительное влияние на экономику страны, прежде всего на ее аграрную сферу.

Работы, составляющие историографический пласт, где так или иначе затрагивались вопросы, связанные с историей земельных банков, довольно разнообразны по происхождению, тематике, назначению, основательности, жанру. Это официальные издания и примыкающие к ним обзоры, подготовленные правительственными чиновниками, научные монографии и публицистика, представляющая интересы различных социальных групп в сфере ипотечного кредита.

В юбилейных изданиях Министерства финансов в сжатом виде представлена деятельность государственных банков, выдававших ипотечные ссуды в XIX — начале XX в.¹ Главная

¹ Министерство финансов. 1802—1902. СПб., 1902; Министерство финансов. 1904—1913: (Обзор деятельности). СПб., 1914; Государственный банк: Краткий очерк деятельности. 1860—1910. СПб., 1910.

задача авторов этих публикаций заключалась в том, чтобы продемонстрировать деятельность финансового ведомства (казенные банки были подчинены Министерству финансов) с самой лучшей стороны, поэтому изложенный в них фактический материал требует критической проверки. Главный интерес для исследователей земельных банков в отношении этих изданий заключается в отлично оформленном иллюстративном материале, который, в частности, включает комплект диаграмм и картограмм, отражающих деятельность ипотечных кредитных учреждений.

Сугубо фактографический характер носит краткий исторический очерк о Дворянском банке, изданный тем же Министерством финансов¹. Среди официальных изданий выделяются «Обзоры» Крестьянского банка, охватывающие значительный период его истории – с 1882 по 1910 гг.² Эти издания отличаются глубиной анализа и стремлением к объективному освещению результатов деятельности данного банка. В них содержится богатейший фактический материал, не получивший должной оценки исследователей вплоть до настоящего времени.

К официальным изданиям примыкают работы А.М. Гурьева³ и Я.И. Печерина, освещающие, с правительственной точки зрения, историю кредитных (в том числе и ипотечных) учреждений в России с середины XVIII в. до начала XX в.⁴ Эти издания представляют собой краткие и далеко не полные хронологические справки. Для них характерно отсутствие какого-либо критического подхода к материалу. В таком же духе написан и очерк Д.И. Рихтера, заведующего статистиче-

¹ Государственный Дворянский земельный банк. 1885–1910. СПб., 1910.

² Обзор деятельности Крестьянского поземельного банка за 1883–1904 гг. СПб., 1906; Обзор деятельности Крестьянского поземельного банка с 3 ноября 1905 г. по 1 января 1907 г. СПб., 1907; Обзор деятельности Крестьянского поземельного банка по покупке и продаже земли за 1906–1910 гг. СПб., 1911.

³ *Гурьев А.М.* Очерк развития кредитных учреждений в России. СПб., 1904.

⁴ *Печерин Я.И.* Исторический опыт правительственных, общественных и частных кредитных установлений в России. СПб., 1904.

ским делопроизводством Дворянского банка, посвященный истории государственных ипотечных учреждений¹.

Научных работ по дореформенной ипотеке немного. Первым охарактеризовал природу дореформенных государственных банков известный общественный деятель середины XIX в. Н.П. Огарев, уделявший в период подготовки реформы 1861 г. большое внимание вопросам крестьянской политики². В изучении истории дореформенного кредита России почетное место принадлежит П.П. Мигулину³. Его работы содержат большой фактический материал и являются своего рода справочными изданиями по истории кредита XVIII–XIX вв. Он рассматривал феодальную ипотеку сквозь призму истории российского государственного кредита, при этом превозносил дешевизну казенного поземельного кредита при министре финансов Е.Ф. Канкрине. Ликвидацию дореформенных казенных банков П.П. Мигулин считал «ошибкой» незадачливого министра финансов А.М. Княжевича. Он постоянно доказывал, что и в пореформенный период поземельный кредит должен оставаться важным инструментом правительственной политики по отношению к частному землевладению, но был против сохранения сословного характера государственных ипотечных банков.

Известным российским экономистом XIX в. Л.В. Ходским был подготовлен обзор истории дореформенных казенных банков (за исключением тех, которые были предназначены для кредитования промышленности) на основании одних законодательных материалов⁴. Вследствие этого, несмотря на критический тон монографии, ее автору не

¹ *Рихтер Д.И.* Государственные земельные банки в России и их дальнейшая судьба. Пг., 1917.

² *Огарев Н.П.* Предварительные соображения финансовой комиссии, редакционных комиссий и труды комиссии для устройства земских банков // *Искандер (А.И. Герцен), Н.П. Огарев.* За пять лет (1855–1860 гг.); Политические и социальные статьи. Лондон, 1861. Ч. 2.

³ *Мигулин П.П.* Русский государственный кредит (1769–1906 гг.). Харьков, 1899–1907. Т. 1–3; *Он же.* Наша банковская политика (1729–1903). Харьков, 1904.

⁴ *Ходский Л.В.* Поземельный кредит в России и отношение его к крестьянскому землевладению. М., 1882.

удалось показать своеобразие дореформенного поземельного кредита.

В противоположность Л.В. Ходскому, первый управляющий Госбанком Е.И. Ламанский главным содержанием своей работы сделал статистический обзор операций государственных кредитных установлений¹. Указанная публикация может быть использована как исторический источник. То же самое можно сказать о статистической публикации И.И. Кауфмана², статьях А. Пятковского³ и Д. Филимонова⁴, давно ставших библиографической редкостью.

Кроме того, деятельность дореформенных кредитных учреждений затрагивалась дореволюционными экономистами в связи с изучением проблем государственного долга (Н.К. Бржесский⁵, И.И. Кауфман⁶), финансов (И.С. Блюх⁷), предыстории Государственного банка (В.Т. Судейкин, Л.Н. Яснопольский⁸), отмены крепостного права (П.Л. Кованько⁹).

В советский период только два историка-экономиста глубоко занимались изучением дореформенного долгосрочного кредитования под залог недвижимости – С.Я. Боровой и И.Ф. Гиндин. Монография С.Я. Борового «Кредит и банки

¹ *Ламанский Е.И.* Статистический обзор операций государственных кредитных установлений с 1817 года до настоящего времени. СПб., 1854.

² *Кауфман И.И.* Статистика русских банков. Части 1–2 // Статистический временник Российской империи. СПб., 1872–1875. Сер. II. Вып. 9 и 11.

³ *Пятковский А.* Санкт-Петербургский воспитательный дом под управлением Бецкого // Русская старина. 1875. Кн. II;

⁴ *Филимонов Д.* Кредитные учреждения Московского воспитательного дома // Русский архив. 1876. Т. 1.

⁵ *Бржесский Н.К.* Государственные долги России. СПб., 1884.

⁶ *Кауфман И.И.* Государственные долги России. Статья вторая // Вестник Европы. 1885. Кн. 2.

⁷ *Блюх И.С.* Финансы в России в XIX столетии. СПб., 1882. Т. 1–4.

⁸ *Судейкин В.Т.* Государственный банк. СПб., 1891; *Яснопольский Л.Н.* Вопросы государственного хозяйства и бюджетного права. СПб., 1907. Вып. 1.

⁹ *Кованько П.Л.* Выкупная операция. СПб., 1906; *Он же.* Реформа 1864 года и ее последствия с финансовой точки зрения: (Выкупная операция: 1861–1907 гг.). Киев, 1914.

России (середина XVIII в. – 1861 г.)»¹ основана на большом круге архивных и опубликованных источников и учитывает результаты всей дореволюционной историографии. Большая ее часть посвящена изучению феодальной ипотеки. Боровой рассмотрел роль отдельных банков в кредитовании «крепостнического землевладения», динамику банковских операций, поставил проблему влияния ипотечного кредита на помещичье хозяйство и на феодально-крепостническую систему в целом, отметил связь проектов ликвидации помещичьей задолженности и отмены крепостного права и др.

Главные проблемы, которые пытался разрешить автор, – место и роль банков в феодально-крепостнической системе и их воздействие на развитие капитализма. Идеологический детерминизм предопределил некоторую противоречивость его выводов. Так, Боровой несколько раз подчеркивал, что банковский кредит и кредитная политика задерживали развитие капиталистических отношений и способствовали укреплению крепостнического землевладения и отчасти крепостной промышленности. В то же время он утверждал, что ссуды помещикам стали важнейшим фактором разложения крепостнического хозяйства. Отдавая дань традициям своего времени, Боровой уделил большое внимание литературно-идеологической стороне истории кредита и банков.

И.Ф. Гиндин – великолепный знаток истории российских банков – написал две статьи по проблемам дореформенного кредита². Первая из них явилась откликом на монографию С.Я. Борового и была опубликована в журнале «Вопросы истории» (1961 г., № 7). Найденный им жанр – проблемная статья, исходной точкой которой служит новое исследование коллеги, – был еще не раз использован Гиндиным в историко-экономических работах 1960–1970-х годов. Высоко оценивая монографию С.Я. Борового, он полемизировал с ним по принципиальным вопросам дореформенного кредита: о

¹ *Боровой С.Я.* Кредит и банки России (середина XVIII в. – 1861 г.). М., 1958.

² *Гиндин И.Ф.* О кредите и банках докапиталистической России // Банки и экономическая политика в России (XIX – начало XX в.). М., 1997. С. 461–479; *Он же.* Докапиталистические банки России и их влияние на помещичье землевладение // Там же. С. 479–513.

задерживающем влиянии казенных банков на развитие капиталистического кредита и капиталистических отношений; об объективных возможностях развития капиталистического банковского кредита в дореформенной России; о роли системы этих банков в процессе первоначального накопления капитала и по ряду других.

Используя данные Борового, дополнив и рассмотрев их в более широком контексте истории России и применив сравнительно-исторический метод, Гиндин провел анализ раннего этапа развития российских банков в свете общих законов становления национальных банковских систем.

Итоги изучения И.Ф. Гиндиным этой проблемы нашли отражение в статье «Докапиталистические банки России и их влияние на помещичье землевладение». В начале статьи автор, явно выходя за рамки заявленной темы, вновь вернулся к волнующим его вопросам предпосылок и факторов развития капиталистического кредита в первой половине XIX в. Много внимания он уделил вкладной операции казенных банков, рассматривая ее в контексте проблемы первоначального накопления. Во второй части статьи автор поставил вопрос о влиянии ссуд под «населенные имения» на судьбу крепостнического землевладения, сравнив поземельный кредит в первой половине XIX в. в России и Пруссии. Здесь И.Ф. Гиндин, опираясь на собственный анализ обширного круга статистических источников, уточнил некоторые данные С.Я. Борового и других авторов. На основе этого анализа он сделал вывод (диаметрально противоположный выводу С.Я. Борового), согласно которому дореформенные казенные банки задерживали разложение феодально-крепостнической системы и способствовали огромной непроизводительной растрате денежных капиталов крепостниками-помещиками и феодальным государством.

Гораздо большее внимание отечественных историков, экономистов, публицистов привлекала пореформенная ипотека. Одновременно с образованием первых земельных банков в 60–70-х годах XIX в. на страницах российской периодической печати между представителями разных направлений общественно-экономической мысли (дворянско-консервативного и либерального) началась полемика по

вопросам ипотечного (поземельного) кредита. В центре этой полемики стояли вопросы, затрагивавшие интересы всех социальных групп, связанных с формируемой системой ипотечных кредитных учреждений. Главными из них были следующие: а) причины роста задолженности частного землевладения; б) льготы для дворян — заемщиков частных земельных банков; в) роль государства в пореформенной ипотеке; г) формы и условия поземельного кредита для крестьян и др.

Консервативно-помещичья точка зрения нашла наиболее яркое выражение в публицистике 60—90-х годов XIX в.¹ Первоначально в подавляющем большинстве таких работ вопрос о поземельном кредите связывался с «судьбой дворянского землевладения» и «оскудением дворянства». Выразители интересов широких кругов поместного дворянства жаловались на непосильно высокие проценты по ссудам, платимые акционерным земельным банкам, доказывали необходимость для «спасения дворянства» создания сословного привилегированного ипотечного банка. Они выступали за активное вмешательство государства в отношения между кредиторами и заемщиками-дворянами на стороне последних. В этих работах больше эмоций, чем попыток реально посмотреть на сложившуюся ситуацию. Впоследствии, по мере изменения экономической ситуации, дифференциации самих помещичьих хозяйств, эта позиция как бы ослабевает. Консервативно-помещичья точка зрения не получила отражения в научно-экономической литературе.

Напротив, научные работы, представляющие различные оттенки либеральной экономической мысли, многочисленны. Взгляды буржуазных экономистов на конкретные вопросы ипотечного кредита различаются, но в целом они положительно оценивают роль ипотеки в развитии частновладельческих хозяйств, высказываются за развитие ипотечного кредита в

¹ *Мещерский А.В.* Речь, произнесенная в Московском губернском земском собрании гласным князем А.В. Мещерским. М., 1867; *Быстрин В.* Земельный кредит и оскудение. СПб., 1895; *Яковлев А.В.* Земледелие, землевладение и кредит. СПб., 1899 и др.

сторону его бессословности¹. Эти авторы не ограничивались упреками в адрес помещиков по поводу их расточительности и неумения вести хозяйство, а пытались более глубоко рассмотреть факторы, определявшие развитие поземельного кредита и рост задолженности (величину земельной ренты, мобилизацию земли, земельные цены, динамику урожаяев). Большинство либерально настроенных авторов одобряло вмешательство государства в отношения поземельного кредита, но лишь с учетом интересов акционерных земельных банков. Они, как правило, ограничивались анализом итоговых (суммарных) данных, а их расчеты и оценки взаимосвязей носили приблизительный характер.

Наиболее интересна работа С.С. Хрулева, который был тесно связан с акционерными земельными банками и являлся не только теоретиком, но и практиком банковского дела. Его монографическое исследование, пожалуй, самое емкое из всех дореволюционных работ, посвященных истории ипотечного кредита. Хрулев подвел своеобразные итоги в изучении ипотеки к концу XIX в. и сумел наметить тот узел

¹ *Хрулев С.С.* Наш ипотечный кредит: (Опыт выяснения состояния землевладения в зависимости от его задолженности). СПб., 1898; *Рихтер Д.И.* Задолженность частного землевладения // Влияние урожаяев и хлебных цен на некоторые стороны русского народного хозяйства. СПб., 1897. С. 370—402; *Мицевский Е.С.* Земельный кредит акционерных земельных банков. Киев, 1902; *Герценштейн М.Я.* Харьковский крах. СПб., 1903 и др.; *Кауфман И.И.* Доклад о поземельном кредите // Стенографический отчет заседания III отделения ВЭО 20 января 1873 г., СПб., 1873; *Он же.* О задолженности землевладения в связи со статистическими данными о притоке капиталов к помещиному землевладению со времени освобождения крестьян // Временник ЦСК МВД. 1888. № 2; *Зак А.Н.* Крестьянский поземельный банк. 1883—1910. СПб., 1911; *Мукосеев В.А.* Развитие кредитных учреждений в России со 2-й половины XIX в. до настоящего времени // Русский торговый кредит: Справочник по банковскому делу. СПб., 1914; *Курчинский М.А.* Поземельная задолженность: (Статистические данные о поземельной задолженности в Австрии, Германии, Франции, Италии и России) // Вестник финансов, промышленности и торговли. 1916. № 51; *Он же.* Поземельная задолженность. Пг., 1917; *Карышев М.А.* Материалы по русскому народному хозяйству: Задолженность русского частного землевладения // Известия Московского сельскохозяйственного института. М., 1897; *Соболев М.Н.* Ипотечный кредит в России и проект земельного банка // Экономист России. 1911. № 47 и др.

взаимосвязанных проблем, которые и в наше время стоят перед исследователями: роль ипотеки в процессе мобилизации земельной собственности, влияние поземельного кредита на развитие помещичьего хозяйства, сословный и социальный состав заемщиков земельных банков и пр.¹

Из работ либеральных экономистов, которые посвящены анализу задолженности частного землевладения, наиболее удачным является очерк Д.И. Рихтера, большого знатока банковской статистики. В отличие от официальных изданий, Рихтер не просто рисует картину задолженности земельных собственников, а стремится выявить связь между ее ростом, колебаниями цен на хлеб и размером урожая. Несмотря на то что, как признается сам автор, «провести эту связь за весь рассматриваемый период является невозможным», данное исследование Д.И. Рихтера сохраняет свою научную значимость. При характеристике процесса залога земель автор затрагивает такие вопросы, которые ни до, ни после него (имеется в виду дореволюционная литература) не попали в поле зрения исследователей, а именно: взаимосвязь степени устойчивости дворянского землевладения и роста задолженности, залог земли у частных лиц, публикации о продаже имений неисправных заемщиков и торги, причины недоимочности и пр.² Однако работа Рихтера была ограничена хронологически (до 1893 г.), что не позволило сделать ему сколько-нибудь представительные выводы.

Монографии М.Я. Герценштейна, высокого профессионала в сфере банковского бизнеса, посвящены нашумевшему банковскому краху начала XX в. и сравнительной характеристике развития городского ипотечного кредита в России, Германии и Англии³.

Несколько особняком стоит работа А.Н. Зака о Крестьянском поземельном банке. Интересна она уже тем, что является единственной в своем роде — аналогичных исследований по другим

¹ Хрулев С.С. Указ. соч. С. 68–71, 84–92, 108–109 и др.

² Рихтер Д.И. Указ. соч. С. 370–402.

³ Герценштейн М.Я. Реформы ипотечного кредита в Германии. СПб., 1900; *Он же*. Ипотечные банки и рост больших городов в Германии. СПб., 1902; *Он же*. Харьковский крах.

типам ипотечных учреждений в дореволюционной литературе просто нет. В этом исследовании прослеживается деятельность Крестьянского банка с момента его возникновения до 1910 г. Однако многие вопросы были освещены автором неполно либо вообще остались вне поля его зрения. Это касается таких важных проблем, как роль Крестьянского поземельного банка в мобилизации земельной собственности в конце XIX – начале XX в., а также финансовая сторона его деятельности, связь с акционерными земельными банками и Дворянским банком и др.¹

Обобщающий, итоговый характер носит работа В.В. Морачевского (издана под грифом Главного управления землеустройства и земледелия)². Автор дает краткий очерк истории сельскохозяйственного кредита в России, затрагивая почти все его виды и формы (в том числе и поземельный долгосрочный кредит), с момента его возникновения и до 1900-х годов. Ценность этой работы состоит, прежде всего, в обилии приведенного фактического материала, включая данные из источников, не сохранившихся до наших дней.

Исследований экономистов либерально-народнического направления, посвященных непосредственно ипотечному кредиту, немного, но зат. е. такие, где вопросы поземельного кредита рассматриваются в контексте иных экономических проблем³. Либерально-народнические экономисты, исходя из своей теории «устойчивости трудового хозяйства», отрицательно оценивали воздействие ипотечного кредита на сельское хозяйство, поэтому задачей их исследований было показать, что ипотечная задолженность нарушает необходимое «равновесие доходов и расходов».

Советские историки не раз обращались к проблемам пореформенного ипотечного (поземельного) кредита и деятельности земельных банков в связи с общей характеристикой социально-экономического развития России в период капитализма и

¹ *Зак А.Н.* Крестьянский поземельный банк. 1883–1910.

² *Морачевский В.В.* Сельскохозяйственный кредит в России. СПб., 1910.

³ *Каблуков Н.А.* Лекции по экономике сельского хозяйства. М., 1897; *Соболев М.Н.* Мобилизация земельной собственности и новое течение аграрной политики в Германии. СПб., 1898; *Он же.* Ипотечный кредит в России и проект земельного банка.

предпосылок Октябрьской революции¹, при изучении истории финансов и кредита², истории акционерного учредительства и акционерного законодательства³, финансового капитала⁴ и российской буржуазии⁵, в связи с характеристикой помещичьего хозяйства⁶ и аграрной политики правительства⁷, анализом дворянской политики царизма⁸. В советской историографии содержится немало ценных наблюдений по истории ипотечного кредита в России в период капитализма. Однако делались они, как правило, попутно, представляя собой в большинстве случаев

¹ *Ляшенко П.И.* Экономические предпосылки 1917 года // Аграрная революция. М., 1928; *Першин П.Н.* Аграрная революция в России. М., 1966. Т. 1; *Ковальченко И.Д., Селунская Н.Б., Литваков Б.М.* Социально-экономический слой помещичьего хозяйства Европейской России в эпоху капитализма. М., 1982. С. 3–30; *Бовыкин В.И.* Россия накануне великих свершений. М., 1988. С. 27–48; *Сенульская Н.Б.* Критика буржуазных концепций аграрного строя России накануне Октября. М., 1980; *Ковальченко И.Д., Милов Л.В.* Всероссийский аграрный рынок XVIII – начала XX века: Опыт количественного анализа. 1974. Гл. 1.

² *Боровой С.Я.* Указ. соч.; *Погребинский А.П.* Очерки истории финансов дореволюционной России (XIX – XX вв.). М., 1954; *Гильдин И.Ф.* Русские коммерческие банки: Из истории финансового капитала в России. М., 1948; *Он же.* Государственный банк и экономическая политика царского правительства (1861–1892). М., 1960; *Корелин А.П.* Сельскохозяйственный кредит в России в конце XIX – начале XX в. М., 1988.

³ *Шепелев Л.Е.* Акционерные компании в России. Л., 1973.

⁴ *Гильдин И.Ф., Шепелев Л.Е.* Банковские монополии в России накануне Великой Октябрьской социалистической революции // Исторические записки. 1960. Т. 66.; *Лившин Я.И.* Монополии в экономике России. М., 1961; *Шепелев Л.Е.* Акционерные коммерческие банки в годы Первой мировой войны // Исторические записки. 1963. Т. 73.

⁵ *Лавричев В.Я.* Крупная буржуазия в пореформенной России. 1861–1900. М., 1964; *Гильдин И.Ф.* Правительственная поддержка уральских магнатов во 2-й половине XIX – начале XX в. // Исторические записки. 1968. Т. 82.

⁶ *Анфимов А.М.* Крупное помещичье хозяйство Европейской России (конец XIX – начало XX в.). М., 1969.

⁷ *Батурицкий Д.А.* Аграрная политика царского правительства и Крестьянский поземельный банк. М., 1925; *Дубровский С.М.* Столыпинская земельная реформа. М., 1963.

⁸ *Соловьев Ю.Б.* Самодержавие и дворянство в конце XIX века. М., 1973.

беглые высказывания. В отдельных работах проявлялась тенденция рассматривать рост задолженности частного землевладения лишь как признак упадка помещичьих хозяйств, полукрепостнических по своему характеру. Сведения об ипотечных операциях банков иногда подавались через призму ленинских высказываний о связях крупной буржуазии с помещичьим землевладением («конфискация всей частновладельческой земли означает конфискацию сотен миллионов капитала банков, в которых эти земли большей частью заложены»¹) для доказательства существования «объективных предпосылок Октябрьской революции».

Среди этих исследований имеется несколько работ, где ипотечному кредиту уделено несколько большее внимание. Это монографии А.М. Анфимова, И.Ф. Гиндина, С.М. Дубровского и А.П. Корелина. Названные ученые касаются вопроса о поземельном кредите в контексте исследуемых ими совершенно разных проблем, но вклад каждого из них в изучение ипотеки в России значителен. Заслуга А.М. Анфимова заключается в том, что он первым в советской историографии сделал попытку возродить то лучшее, что уже было наработано в дореволюционной историографии в изучении поземельного кредита, выйти за пределы узкоклассового догматического его понимания, расширить диапазон параметров, характеризующих это явление. На основании отчетов Дворянского банка Анфимов рассмотрел географию залогов, структуру заложенных земель, оценки, перезалоги, публикации о продаже имений неисправных заемщиков и торги в начале XX в. и пр. Автор в основном анализировал итоговые данные по всей Европейской России. В своих наблюдениях, замечаниях, коротких выводах он явно склонялся к утверждению о непроизводительном, потребительском использовании ипотечных ссуд: «Если помещики отработочных губерний заложили до половины своей земли, то это, очевидно, было вызвано не столько потребностями перестраивающегося на капиталистический лад хозяйства, сколько нуждой в деньгах для непроизводительного потребления»². Правда, А.М. Анфимов, по-

¹ Ленин В.И. Из дневника публициста: Крестьяне и рабочие // Полн. собр. соч. Т. 34. С. 110.

² Анфимов А.М. Крупное помещичье хозяйство Европейской России... С. 321.

нимая ограниченность своей источниковой базы, в заключении отмечал, что рассмотренные данные «не отражают, конечно, всей картины частной поземельной задолженности, так как относятся только к дворянам и к одному банку – Дворянскому»¹.

А.П. Корелин, рассматривая основные формы и виды сельскохозяйственного кредита, начинает свое исследование с анализа долгосрочного поземельного кредита, посвящая этому целую главу². Он дал краткую справку о формировании системы ипотечного кредита, о размерах операций по различным типам кредитных учреждений. Автор коснулся многих сложных и спорных вопросов (о размерах залогов, о роли ипотеки в мобилизации земельной собственности, о значении ипотечных ссуд для развития помещичьего хозяйства, об изживании сословности в системе поземельного кредита и др.). Обобщенный характер его замечаний и наблюдений обусловлен самим характером этого монографического исследования, где ипотека рассматривается не самостоятельно, а наряду с другими видами сельскохозяйственного кредита. В результате своего анализа Корелин приходит к выводу, по сути, противоположному тому, который сделал Анфимов: «Ипотека, способствуя капиталистической мобилизации земли, концентрации ее в руках наиболее крепких в экономическом отношении хозяев, ускоряла процесс капиталистической перестройки сельского хозяйства, социального расслоения российской деревни, формирования в ней классов буржуазного общества»³.

Большой интерес для всех, кто занимается изучением пореформенного ипотечного кредита, имеют работы И.Ф. Гиндина⁴. Он рассматривал систему ипотечного кредита не изнутри, а извне – на широком фоне всей банковской системы и денежного рынка. Несмотря на то, что отдельные его замечания относительно поземельного кредита представляются спорными (например, о чисто «благотворительном» характере

¹ Там же. С. 329.

² Корелин А.П. Указ. соч. С. 17–44.

³ Там же. С. 33.

⁴ Гиндин И.Ф. Русские коммерческие банки; *Он же*. Государственный банк и экономическая политика царского правительства.

Дворянского банка, о непроизводительном использовании ипотечных ссуд), с основным выводом автора относительно огромной роли ипотечных бумаг на русском денежном рынке в конце XIX — начале XX в.¹ нельзя не согласиться.

Наряду с общим изучением ипотечного кредита в советское время продолжалось исследование деятельности отдельных кредитных учреждений. Наибольшее внимание, как и в начале XX в., привлекал Крестьянский поземельный банк. Еще в конце 1950-х годов была опубликована монография В.А. Вдовина, посвященная этому банку². Данная работа, охватывающая первый период деятельности банка, очень скромная по своим замыслам и описательная по их решениям, является единственным в советской исторической литературе монографическим исследованием, имеющим прямое отношение к этой теме. В дальнейшем советские историки обращались к истории и деятельности Крестьянского банка лишь в связи с той ролью, которую он играл в проведении Столыпинской земельной реформы³. Среди такого рода исследований основательностью подхода к анализу операций этого банка выделяется монография С.М. Дубровского⁴. В 1960-х годах Дубровский опубликовал дополненное и переработанное издание своего труда о Столыпинской реформе, в котором имеется глава о Крестьянском банке, освещающая его деятельность в 1906—1916 гг. В поле зрения советских историков попадал и Дворянский банк. Так, Ю.Б. Соловьев, изучая продворянскую политику царизма, затронул вопрос о создании этого банка и поддержке правительством дворянства с помощью его ссуд⁵. Однако специального исследования, посвященного истории Дворянского банка так и нет до настоящего времени.

В 1970—1980-е годы над изучением различных вопросов, связанных с деятельностью акционерных земельных банков,

¹ *Он же*. Государственный банк... С. 123.

² *Вдовин В.А.* Крестьянский поземельный банк (1883—1895). М., 1959.

³ Основательный разбор литературы о Крестьянском банке в контексте Столыпинской реформы см. в кн.: *Сидельников С.М.* Аграрная политика самодержавия в период империализма. М., 1980. С. 13—14.

⁴ *Дубровский С.М.* Столыпинская земельная реформа: Из истории сельского хозяйства России в начале XX века. М., 1963.

⁵ *Соловьев Ю.Б.* Указ. соч. С. 170—190.

интенсивно работал Ю.Л. Райский¹. В ряде статей им были рассмотрены вопросы городских операций акционерных земельных банков, задолженности помещичьего землевладения в различных регионах Европейской России, связей акционерных земельных банков с коммерческими и с Крестьянским в период Столыпинской реформы. Работы Райского основаны на широком круге опубликованных и архивных источников, но в обобщениях и выводах предельно идеологизированы.

История ликвидации ипотечных учреждений в России в 1917–1918 гг. освещена в монографии М.З. Атлас² и диссертации О.Н. Моисеевой³.

В зарубежной историографии российская ипотека специально не изучалась. Как правило, имело место лишь упоминание о том, что частью банковской системы России были два государ-

¹ *Райский Ю.Л.* Из истории ипотечного кредита в России в конце XIX – начале XX века // Ученые записки Курского государственного педагогического института (КГПИ). Т. 60. Вопросы истории и краеведения. Курск, 1969. С. 80–97; *Он же.* Акционерные земельные банки и вопрос о кредитовании городов и земств в России 1907–1914 гг. // Ученые записки КГПИ. Т. 78. Вопросы истории и краеведения. Курск, 1970. С. 38–83; *Он же.* Вопрос о городских финансах и акционерные земельные банки в 1914–1917 гг. // Ученые записки КГПИ. Т. 93. Вопросы истории и краеведения. Курск, 1971. С. 4–73; *Он же.* Многоукладность и ипотечный кредит: (Акционерные земельные банки и городской ипотечный кредит в 1902–1911) // Вопросы истории капиталистической России: Проблема многоукладности. Свердловск, 1972. С. 178–187; *Он же.* Акционерные земельные банки и Крестьянский банк в 1905–1916 гг. // Научные труды КГПИ. Т. 25 (118). Некоторые вопросы истории нового времени и краеведения. Курск, 1973. С. 3–34; *Он же.* Направление поземельного кредита акционерных земельных банков в период столыпинской аграрной реформы // Научные труды КГПИ. Т. 11 (104). Вопросы истории и методики. Курск, 1973. С. 14–30; *Он же.* Акционерные земельные банки как одно из звеньев связи между финансовым капиталом и помещичьим землевладением в России // Научные труды КГПИ. Т. 43 (136). Некоторые вопросы истории... Курск, 1975. С. 17–47; *Он же.* О некоторых особенностях развития поземельного кредита в различных частях Европейской России в 80–90 гг. XIX в. // Проблемы аграрной истории Центрально-Черноземного района России в конце XIX – начале XX в. Курск, 1978. С. 103–125.

² *Атлас М.З.* Национализация банков в СССР. М., 1948.

³ *Моисеева О.Н.* Ликвидация земельных банков: Дис... канд. ист. наук. М., 1954.

ственных земельных банка и частные земельные банки¹. Однако некоторые американские исследователи затрагивают эту тему в связи с другими проблемами социально-экономического развития России второй половины XIX в. Так, Т. Эммонс пишет о гипертрофированном влиянии залогов (наряду со сдачей земли в аренду) на социально-экономическую мощь помещичьих хозяйств. Это положение используется им в качестве аргумента для доказательства того, что «реформа 1861 г. нанесла помещикам удар, от которого они никогда не оправились»².

Итак, до настоящего времени ни в отечественной, ни в зарубежной историографии нет ни одного исследования, освещающего историю земельных банков Российской империи. Цель представляемой вниманию читателя работы заключается в том, чтобы дать всесторонний анализ деятельности земельных банков с момента их образования в середине XVIII в. и до ликвидации в 1918 г.

Работа состоит из четырех частей.

Первая часть включает очерки о зарождении ипотеки в России, образовании первых земельных банков и их операциях в XVIII – первой половине XIX в.

Во второй части рассматривается деятельность земельных (частных и государственных) банков во второй половине XIX – начале XX в. Земельные банки показаны как важное звено всей кредитной системы пореформенной России. В основу изучения земельных банков различных типов положен проблемно-хронологический принцип. При этом определен круг вопросов, характеризующих деятельность этих банков на протяжении почти полувековой их истории. Основные из них: 1) разработка в правительстве уставов ипотечных банков; 2) учреждение банков; 3) законодательная регламентация их деятельности; 4) анализ динамики ссудных операций; 5) финансовое положение; 6) место их ценных бумаг на рынке ипотечных ценностей; 7) взаимоотношения с правительством; 8) клиентура и др.

¹ *Kahan A.* Russian Economic History. The Nineteenth Century. Chicago, 1989. P. 52–56.

² *Emmons T.* Russian Landed Gentry and Peasant Emansipation of 1861. Cambridge Univ. Press, 1968. P. 264.

Третья часть посвящена проблемам влияния ипотечного кредита на буржуазную эволюцию аграрного сектора экономики пореформенной России. Задача третьего этапа исследования заключалась в том, чтобы рассмотреть ипотеку во взаимосвязи с основными элементами аграрного строя, особенностями землевладения, землепользования и системой хозяйства. Для этого были использованы не только традиционные методы дискриптивной статистики, но и количественные методы.

В четвертой части анализируется деятельность городских кредитных обществ, которые были самыми крупными кредиторами владельцев городской недвижимости. На примере Санкт-Петербургского и Московского кредитных обществ рассматриваются особенности функционирования этой, кооперативной, формы кредитования. Большое внимание уделяется институциональной и финансовой сторонам их деятельности, выборным представительным органам, выражающим интересы заемщиков по отношению к администрации, и ставится вопрос об использовании ипотечных ссуд для реконструкции и строительства городского жилищного фонда.

Источниковой основой для второй и третьей частей работы послужили массовые данные по истории долгосрочного кредита, отчеты ипотечных банков (в том числе различные приложения к ним). В третьей части использовались массовые источники, характеризующие систему землевладения, процесс мобилизации земельной собственности, помещичье хозяйство.

Первые статистические материалы о долгосрочном (ипотечном) кредите были изданы еще в середине 1870-х годов под руководством И.И. Кауфмана. В дальнейшем издание подобных материалов производилось Комитетом Съездов представителей учреждений русского земельного кредита под редакцией В.К. Голубева. За основу были взяты отчеты банков — частных и государственных. Так появился «Статистический сборник сведений по земельному кредиту в России», издававшийся трижды: в 1887, 1891, 1897 гг., — и положивший начало публикации массовых сведений по ипотечной задолженности в пореформенной России. Уже в этих публикациях был намечен основной состав сведений, которые впоследствии

вошли в «Статистику долгосрочного кредита в России», также имевшую своей основой отчеты банков¹.

«Статистика долгосрочного кредита...» издавалась ежегодно: с 1892 по 1897 гг. она вышла в 3-х выпусках, в 1908–1916 гг. — в 2-х, а в 1917 г. вышел один выпуск. В течение 25 лет (1892–1917 гг.) данные публиковались по каждому банку в погубернском, а иногда и поуездном масштабе, с подведением общих итогов на 1 января или даже на 1 июля каждого года. Основное внимание в публикации было уделено акционерным земельным банкам (балансы Дворянского, Крестьянского и других банков помещались нерегулярно). Здесь подробно представлены сведения о выданных акционерными банками ссудах и платежах по ним. Кроме того, большое место занимают данные о ценах на акции и закладные листы земельных банков на Петербургской бирже. К некоторым выпускам прилагались картограммы задолженности частного землевладения в Европейской России. Таким образом, в распоряжении исследователей имеется сводный статистический материал, обладающий высоким уровнем достоверности. Широта охвата операций поземельных банков, повторяемость и сравнимость сведений придают этим данным уникальный характер и делают их ценнейшим источником для изучения ипотеки пореформенного периода.

Материалы «Статистических сборников сведений по земельному кредиту в России» крайне мало использовались в работах историков по социально-экономическому развитию пореформенной России. Данные «Статистики долгосрочного кредита...» привлекались исследователями, однако в подавляющем большинстве случаев ими приводились лишь суммарные сведения о количестве заложенных частновладельческих земель и размере выданных под них ссуд по всей Европейской России. Исключением является монография А.М. Анфимова, где данные «Статистики долгосрочного кредита...» на 1 января 1914 г. использованы для порайонного анализа, и статья Ю.Л. Райского, в которой автор, уделяя основное внимание акционерным земельным банкам, рассматривает картину раз-

¹ *Кауфман И.И.* Статистика русских банков. СПб., 1872–1875. Ч. I–II; Статистический сборник сведений по земельному кредиту в России. СПб., 1887, 1891, 1897. Т. 1–3; Статистика долгосрочного кредита в России. СПб. (Пг.), 1892–1917.

мещения заложенных частновладельческих земель по районам преобладания различных систем помещичьего хозяйства, правда, ограничиваясь лишь концом XIX в.¹ Определенным препятствием на пути широкого привлечения данных этих публикаций является колоссальный объем содержащегося в них цифрового материала, требующий его дополнительной обработки и классификации.

Второй комплекс массовых источников — это сами отчеты земельных банков. Отчеты по своей внешней форме и по внутренней структуре не всегда были одинаковы. Однако общность функций этих банков в значительной мере предопределяла принципиальное единообразие документирования выполняемых ими операций. Этому отчасти способствовали российское законодательство, регламентировавшее состав и порядок ведения банковских документов, а также усилия самого Комитета Съездов представителей учреждений русского земельного кредита, который стремился добиться (прежде всего от акционерных земельных банков) установления единых форм отчетов и балансов в интересах создания общероссийской статистики поземельного кредита. Вполне можно говорить об общих элементах отчетов всех земельных банков, отражающих основные направления их деятельности.

Они подразделяются на две группы. Одну составляли, в первую очередь, балансы, которые характеризовали состояние счетов банков на момент окончания операционного года. Кроме того, отчеты, как правило, содержали сведения об оборотах по статьям баланса, счет прибылей и убытков за истекший период, информацию о состоянии капиталов складочного и запасного (для акционерных банков), перечень принадлежавших банку на конец года ценных бумаг с их оценкой по курсовой стоимости (по акционерным банкам — сведения о закладных листах, находящихся в обращении, и об их конверсии). В другую группу входили сведения о ссудах, выданных под залог недвижимости за каждый год (для акционерных банков выделялись городские и сельские ссуды): а) величина

¹ *Анфимов А.М.* Крупное помещичье хозяйство Европейской России... С. 320–322; *Райский Ю.Л.* О некоторых особенностях развития поземельного кредита в различных частях Европейской России в 80–90-х годах XIX в. С. 103–125.

выданных ссуд; б) величина задолженности; в) платежи по ссудам; г) площадь заложенных земель и количество заложенных имений; д) распределение ссуд по срокам и пр.

В крупнейших книгохранилищах Москвы имеются полные комплекты опубликованных отчетов Дворянского и Крестьянского банков¹. К сожалению, подборки отчетов акционерных земельных банков в библиотеках полностью не сохранились. Они находятся в Российском государственном историческом архиве (РГИА), в фонде Кредитной канцелярии Министерства финансов (фонд 583). Отчеты акционерных земельных банков имеют существенно адаптированную программу и уступают по набору показателей «Статистике долгосрочного кредита...». Напротив, отчеты государственных земельных банков имеют такие разделы, которых нет в изданиях Комитета Съездов.

Первым данные отчетов акционерных земельных банков использовал Ю.Л. Райский – для анализа связей между земельными и акционерными коммерческими банками в начале XX в.² Что касается «Отчетов Крестьянского поземельного банка», то их данные апробированы в работах А.Н. Зака, В.А. Вдовина, С.М. Дубровского. Однако далеко не все их информативные возможности исчерпаны. Так, данные отчетов Крестьянского банка не привлекались для выявления роли названного кредитного учреждения в формировании частного крестьянского землевладения за весь период его деятельности, для анализа связи Крестьянского банка с Дворянским и акционерными земельными банками и пр. Что же касается отчетов Дворянского банка, то в литературе уже отмечалась их недостаточная изученность. Это придает им особую информативную ценность. До настоящего времени практически не тронуты данные о перезалогах (с указанием их причин), о досрочных погашениях ссуд, о расчетах с заемщиками, о переходах земли к лицам дворянского и недво-

¹ Отчет Государственного Дворянского земельного банка за (1886–1916 гг.). СПб.–Пг., 1888–1918; Отчет Крестьянского поземельного банка за (1883–1916). СПб.–Пг., 1884–1917.

² Райский Ю.Л. Акционерные земельные банки как одно из звеньев связи... С. 17–47.

рянского происхождения, о средних подесятинных оценках, сведения о хозяйственном состоянии имений, оставленных за банками, и др. При использовании отчетов Дворянского банка надо иметь в виду, что формуляр этих отчетов стабилизировался лишь в 1895 г. в связи с изменением принципов организации ревизии государственных кредитных учреждений. Поэтому сплошные прямые сопоставления по ряду разделов возможны только по данным отчетов, опубликованных после указанного года. Следующий, третий, комплекс массовых статистических данных — это приложения к отчетам Дворянского банка, публиковавшиеся в течение 1886—1904 гг.¹ Приложения представляют собой сводку «дел» по закладываемым имениям. Значение этой сводки определяется тем, что в ней концентрируется важная часть статистических данных о каждом из закладываемых имений, наиболее полно и развернуто зафиксированных в так называемых оценочных описях. Использование последних как наиболее ценной информации банка крайне затруднено из-за рассредоточенности их в местных архивах, большого числа показателей, утраты многих дел и т. п. Сводка создавалась для внутриведомственных целей, а отчеты являлись специальным изданием, служившим широким целям гласности и рекламы его деятельности. Программа опубликованных сведений об имениях была рассчитана на специалистов-оценщиков и должна была служить для них исходным статистическим материалом в процессе оценки закладываемых имений. С первичным документом — оценочной описью имения — она совпадала по большинству позиций. Всего составителями учитывалось 49 показателей по следующим разделам: «Земля», «Хозяйство», «Оценка», «Ссуда», «Справочные данные» (продажные и арендные цены десятины земли, угодий и др.). Программа содержит сведения о количестве и структуре земельных угодий, способе ведения хозяйства (аренда, владельческое хозяйство, польное, смешанное и пр.), стоимости скота, инвентаря, построек, общей оценке и ссуде и т. д. Программа

¹ Государственный Дворянский земельный банк: (Статистическое делопроизводство). Имения, принятые в залог в... году: (Особое приложение к отчету Государственного Дворянского земельного банка). Вып. I—XIII (с 1886 по 1904 гг.). СПб., 1896—1905.

публикаций была одинаковой во всех 13 выпусках. Данные систематизировались по районам, губерниям, уездам без каких-либо итоговых данных. Неизменность программы (единый формуляр), значительный объем сведений (в форме статистических показателей), широкие хронологические рамки и охват всей территории Европейской России позволяют относить эту публикацию к одному из важнейших источников для изучения как помещичьего хозяйства, так и его связи с поземельным кредитом. Попытка показать высокую степень достоверности и большие информативные возможности этого источника для изучения помещичьего хозяйства уже предпринималась. Однако для анализа земельного кредита и его связи с системами ведения помещичьего хозяйства этот массив данных историками не привлекался.

Для выяснения взаимосвязи ипотеки с показателями, характеризующими состояние помещичьего хозяйства, были использованы данные единственной в своем роде земельной и сельскохозяйственной переписи 1917 г. Это четвертый комплекс массовых данных, положенный в основу нашего исследования. Уникальность переписи 1917 г. в том, что в ней помещичье хозяйство впервые было подвергнуто сплошному похозяйственному и поземельному обследованию. Перепись была проведена почти по всей территории России и выполнена по широкой программе. Достаточно высокая степень достоверности и репрезентативности материалов переписи, при использовании специальных методик анализа ее данных, продемонстрирована в коллективной монографии И.Д. Ковальченко, Б.М. Литвакова и Н.Б. Селунской, посвященной изучению внутреннего строя помещичьего хозяйства Европейской России. В этой работе были использованы обработанные авторами и представленные в приложении к ней материалы переписи 1917 г., характеризующие помещичье хозяйство¹.

Еще один, пятый, комплекс массовых данных содержит сведения о мобилизации земельной собственности в России. Эти сведения сконцентрированы, в первую очередь, в «Ма-

¹ Ковальченко И.Д., Селунская Н.Б., Литваков Б.М. Указ. соч. С. 260–262.

териалах по статистике движения землевладения в России»¹, издававшихся с 1896 по 1917 г. Они охватывают период с 1863 по 1910 г. и содержат сведения о купле-продаже частновладельческих сельскохозяйственных земель по сословиям владельцев и по губерниям (до начала XX в. — и по уездам) с указанием числа сделок, количества земли и цен на нее. Кроме того, здесь содержатся сведения об общей площади частновладельческих земель и распределении их по сословиям владельцев. Эти показатели были исчислены на основе данных земельной переписи 1887 г. с учетом купли-продажи частновладельческих земель. Наиболее полно данные этой публикации были использованы В.В. Святловским для анализа процесса мобилизации земельной собственности. Однако возможности названного источника далеко не исчерпаны. Его данные могут быть широко использованы для изучения глубинных явлений развития аграрного сектора российской экономики конца XIX — начала XX в. Доказательством тому является, например, работа И.Д. Ковальченко и Л.В. Милова, где сведения «Материалов...» использовались для анализа процессов формирования аграрного (в т. ч. земельного) рынка². В нашей работе впервые в историографии сведения «Материалов...» привлекаются для выявления взаимосвязи ипотеки и мобилизации земельной собственности.

Логическим продолжением «Материалов...» является «Динамика движения землевладения в России», подготовленная к изданию И.Ф. Макаровым и А.М. Анфимовым³. Она имеет тот же источник, что и предыдущее издание («Сенатские объявления»), содержит сведения о купле-продаже земли за 1911–1914 гг. (собранные ранее, но не обработанные и не изданные), которые вполне сопоставимы с данными «Материалов...». Сведения этой публикации позволяют дать полную картину

¹ «Материалы по статистике движения землевладения в России» включают 25 выпусков (СПб., 1896–1917) и охватывают период с 1863 г. по 1910 г. В IV (СПб., 1901) и VII (СПб., 1903) выпусках содержатся итоговые данные за 30-летний период, а в XIII выпуске (СПб., 1907) — за 40-летний период.

² Ковальченко И.Д., Милова Л.В. Указ. соч. С. 249–283.

³ Динамика движения землевладения в России. 1906–1914 / Сост. А.М. Анфимов и И.Ф. Макаров. М., 1989.

мобилизации земельной собственности с начала 60-х годов XIX в. до 1914 г. Между тем они до настоящего времени историками не привлекались.

И наконец, для анализа взаимосвязи поземельного кредита с системой землевладения использовались материалы земельной переписи 1905 г.¹ Их публикация является наиболее известным изданием по статистике землевладения Центрального статистического комитета. Этот источник достаточно хорошо известен историкам и, как правило, используется в исследованиях социально-экономической направленности для характеристики землевладения в начале XX в. Правда, в подавляющем большинстве случаев приводятся лишь суммарные по Европейской России данные, характеризующие картину распределения земельной собственности. Между тем уникальность этого издания в том, что оно является единственным массовым источником для выявления характеристики размещения различных категорий земель, структуры частного землевладения в целом, размещения и структуры земель отдельных сословий и прочих показателей распределения земельной собственности в начале XX в. Именно эти данные источника впервые используются нами для выявления взаимосвязи системы землевладения и поземельного кредита в различных регионах Европейской России.

Необходимым источником для изучения истории ипотечного кредита является законодательство. Наиболее важные законы, связанные с ипотечным кредитом, помещены в «Полное собрание законов Российской империи» (2-е и 3-е издания). В «Свод законов Российской империи» вошли уставы земельных банков.

Для характеристики отношения различных направлений экономической мысли к ипотечному кредиту привлекалась периодическая печать («Вестник финансов, промышленности и торговли», «Новый экономист», «Сельский хозяин», «Народное хозяйство», «Голос землевладельца» и др.).

¹ Статистика землевладения. 1905 г. Свод данных по 50 губерниям Европейской России. СПб., 1907. Подробный анализ материалов переписи землевладения 1905 г. см. в: *Святловский В.В.* Указ. соч. С. 27–29; Массовые источники по социально-экономической истории России периода капитализма. М., 1979. С. 228–229.

В работе использовались архивные материалы из фонда Особенной канцелярии по кредитной части Министерства финансов, хранящиеся в Российском государственном историческом архиве в Санкт-Петербурге (РГИА), среди которых главное место занимают отчеты акционерных земельных банков (ф. 583. Министерство финансов. Особенная канцелярия по кредитной части), а также документы из ряда других фондов (главным образом акционерных коммерческих банков — ф. 560. Министерство финансов. Общая канцелярия министра, ф. 587. Государственный банк, ф. 592. Крестьянский поземельный банк, ф. 593. Государственный Дворянский земельный банк, ф. 596. Петербургско-Тульский земельный банк, ф. 598. Петербургский Учетный и ссудный банк, ф. 599. Русский для внешней торговли банк, ф. 626. Петербургский Международный банк, ф. 1152. Государственный совет. Департамент экономии). Кроме того, часть материалов взята из фондов Центрального исторического архива г. Москвы (ЦИАМ — ф. 277. Московский земельный банк, ф. 278. Нижегородско-Самарский земельный банк, ф. 280. Ярославско-Костромской земельный банк).

Беря на себя смелость воссоздать историю земельных банков в России с середины XVII в. до начала XX в., автор далек от мысли, что сможет разрешить все вопросы, связанные с особенностями поземельного кредита и его влияния на экономику России в этот период. Автор надеется, что данная книга, являющаяся итогом многолетнего труда, не только будет служить разрешению научных проблем, но привлечет внимание тех, кто интересуется экономической историей, и даже тех, кто непосредственно, на практике занимается организацией ипотеки в современной России.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	3
---------------	---

ЧАСТЬ I. ИПОТЕКА В ФЕОДАЛЬНОЙ ОБОЛОЧКЕ

<i>Глава 1. Начало ипотеки в России</i> (XV – первая половина XVIII в.)	34
1.1. Средневековая ипотека в России (XV–XVII вв.)	34
1.2. Ипотека в первой половине XVIII в.	38

<i>Глава 2. Образование банковских учреждений</i> в России во второй половине XVIII в.	51
2.1. Государственный Заемный банк в конце XVIII в.	51
2.2. Сохранные казны и приказы общественного призрения	57
2.3. «Вспомогательный банк для дворянства»	62

<i>Глава 3. Дореформенные банки.</i> Расцвет и крах казенной банковской монополии в первой половине XIX в.	67
3.1. Дореформенная кредитная система (первая половина XIX в.)	70
3.2. Законодательное регулирование деятельности казенных банков	77
3.3. Операции банков, выдававших ссуды под залог «населенных имений»	86
3.4. Феодальная ипотека и помещичье хозяйство	96
3.5. Ликвидация дореформенных кредитных учреждений	108

ЧАСТЬ II. ЗЕМЕЛЬНЫЕ БАНКИ РОССИЙСКОЙ ИМПЕРИИ КОНЦА XIX – НАЧАЛА XX в.

<i>Глава 4. Начало формирования пореформенной</i> системы ипотечных банков	118
4.1. Кредитная система Российской империи в конце XIX – начале XX в.	125

4.2. Новая система ипотечных учреждений и ее особенности	131
4.3. Комиссия по устройству земских банков	150
4.4. Первые ипотечные учреждения поземельного кредита (60-е годы XIX в.)	153
4.5. Создание акционерных земельных банков в начале 70-х годов XIX в.	161
4.6. Центральный банк русского поземельного кредита (Неудачная попытка вывести ипотечные облигации акционерных земельных банков на заграничные рынки)	167

<i>ПРИЛОЖЕНИЕ II-1. Сведения о времени учреждения и открытия операций акционерных земельных банков и о районах их деятельности</i>	180
--	-----

<i>ПРИЛОЖЕНИЕ II-2. Учредители акционерных земельных банков.....</i>	183
--	-----

Глава 5. Акционерные земельные банки	187
5.1. Структура, операции, условия функционирования акционерных земельных банков	187
5.2. Развитие операций акционерных земельных банков	199
5.3. Акционерные земельные банки и правительство	242
5.4. Акционерные земельные банки и частное землевладение	264
5.5. Акционерные земельные и акционерные коммерческие банки	287
5.6. Ликвидация акционерных земельных банков	314

<i>ПРИЛОЖЕНИЕ II-3. Личные унии членов правлений акционерных земельных банков в начале XX в.</i>	325
---	-----

<i>ПРИЛОЖЕНИЕ II-4. Размещение основных средств акционерных земельных банков на счетах акционерных коммерческих банков и в Государственном банке в начале XX в... ..</i>	329
--	-----

Глава 6. Государственный Дворянский земельный банк (1885—1917 гг.)	331
6.1. Учреждение Дворянского земельного банка.....	331
6.2. Структура, операции, условия функционирования Дворянского банка	341
6.3. Развитие операций Дворянского земельного банка	359
6.4. Дворянский банк и его заемщики	373

Глава 7. Государственный Крестьянский поземельный банк	398
7.1. Учреждение Крестьянского поземельного банка	398
7.2. Деятельность Крестьянского банка в 1882—1895 гг.....	415
7.3. Проект нового устава Крестьянского поземельного банка (1895 г.).....	429
7.4. Деятельность Крестьянского поземельного банка в 1896—1905 гг.....	438
7.5. Крестьянский банк в период Столыпинской реформы (1906—1916 гг.)	460
7.6. Крестьянский банк и другие земельные банки	484
7.7. Финансовые основы деятельности Крестьянского банка в период реализации Столыпинской реформы	492
7.8. Ликвидация государственных земельных банков	501

ЧАСТЬ III. ЗЕМЕЛЬНЫЙ КРЕДИТ И БУРЖУАЗНО-АГРАРНАЯ ЭВОЛЮЦИЯ КОНЦА XIX — НАЧАЛА XX в.

Глава 8. Земельные банки и мобилизация земельной собственности в России	503
8.1. Взаимосвязь между земельным кредитом и мобилизацией земельной собственности	507
8.2. Купля-продажа заложенных в банках земель (на примере Дворянского банка).....	520

<i>ПРИЛОЖЕНИЕ III-1. Доля купленных-проданных земель в общей площади частного землевладения, 1893–1905 гг.</i>	<i>542</i>
---	------------

<i>ПРИЛОЖЕНИЕ III-2. Доля заложенной земли в общей площади частного землевладения, 1893–1905 гг.</i>	<i>544</i>
---	------------

Глава 9. Земельные банки, помещичье землевладение и хозяйство 546

9.1. Земельный кредит и система ведения помещичьего хозяйства в конце XIX в.	549
9.2. Перезалоги заложенных в Дворянском банке имений в конце XIX – начале XX в.	575
9.3. Земельный кредит и система частного землевладения в начале XX в.	588
9.4. Земельный кредит и помещичье хозяйство (по материалам земельной и сельскохозяйственной переписи 1917 г.)	596

<i>ПРИЛОЖЕНИЕ III-3. Исходные погубернские данные для анализа взаимосвязей системы землевладения и залога частновладельческих земель в 1905 г.</i>	<i>605</i>
---	------------

<i>ПРИЛОЖЕНИЕ III-4. Показатели, характеризующие залог частновладельческих земель в губерниях Европейской России в 1916 г.</i>	<i>608</i>
---	------------

ЧАСТЬ IV. ГОРОДСКОЙ ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ В РОССИИ В КОНЦЕ XIX – НАЧАЛЕ XX в.

Глава 10. Санкт-Петербургское городское кредитное общество (1861–1917 гг.).....609

10.1. Структура, операции, условия функционирования городских кредитных обществ	610
10.2. Деятельность Санкт-Петербургского городского кредитного общества	622

<i>ПРИЛОЖЕНИЕ IV. Санкт-Петербургское городское кредитное общество.....</i>	<i>660</i>
Глава 11. Московский городской ипотечный кредит	663
11.1. Образование Московского городского кредитного общества.....	663
11.2. Деятельность Московского городского кредитного общества.....	668
Заключение	696
Указатель банков и фирм	721
Именной указатель	726

Proskuryakova, N. A.

Mortgage Lending in the Russian Empire / N. A. Proskuryakova ; National Research University Higher School of Economics. — Moscow: HSE Publishing House, 2014. — 737, [7] p. + 8 p. insert. — 550 copies. — ISBN 978-5-7598-1141-1 (hardcover).

This book is the first general study of the history of domestic mortgage banks, which were an important part of the lending system in both pre-reform and post-reform Russia. This study shows the unique features of pre-reform mortgage lending when the state held a monopoly in bank lending. Significant attention is paid to post-reform public, private and cooperative mortgage banks. The book covers a wide range of issues characterizing the activities of these banks as part of the dynamic modernization that took place during the second half of the 19th century and early 20th century: the establishment, legal regulation, governmental policies with respect to banks, the range and dynamics of their operations, interbank connections, clientele, financial standing, and the role in post-reform economic restructuring. The concept of bourgeois activities of post-reform land banks, both in nature and consequence, is formulated for the first time. Using traditional and quantitative methods of analyzing mass data, the author shows the impact of mortgage lending on Russia's bourgeois and agrarian evolution in the late 19th and early 20th century: the creation of a land market, capitalization of landowners, the individualization of peasant farms, and the development of urban construction. The book provides statistical tables, banking group charts and indices.

The book is intended for readers interested in economic history and the history of mortgage lending in pre-Revolutionary Russia.

Научное издание

Наталья Ардалионовна Проскуракова

Ипотека в Российской империи

Оригинал-макет подготовлен
в Издательстве «Новый хронограф»

Редактор *Татьяна Гатова*
Корректор *Вера Широкова*
Компьютерная верстка и макет: *Вера Брызгалова*
Художественный редактор *Евгений Янович*
Художник *Евгения Васильева*

Подписано в печать 10.07.2014
Формат 60х90/16. Бумага офсетная № 1
Печать офсетная. Уч.-изд. л. 41,2. Усл.-печ. л. 46,5
Тираж 550 экз. Заказ №

Национальный исследовательский университет
«Высшая школа экономики»
101000, Москва, ул. Мясницкая, д. 20
Тел./факс: (499) 611-15-52

Отпечатано в ОАО «Первая Образцовая типография»
Филиал «Чеховский Печатный Двор»
142300, Московская обл., г. Чехов, ул. Полиграфистов, д. 1
www.chpd.ru, e-mail: sales@chpd.ru,
тел.: 8 (495) 988-63-76, тел./факс: 8 (496) 726-54-10

Для заметок
