

Федосеев Роман Васильевич

кандидат исторических наук,
доцент кафедры теории и истории
государства и права
Мордовского гуманитарного института

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО
ДВОРЯНСКОГО ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКА
НА ТЕРРИТОРИИ СРЕДНЕГО
ПОВОЛЖЬЯ В КОНЦЕ XIX В.**

Аннотация:

В статье рассматриваются особенности правового регулирования деятельности Государственного Дворянского земельного банка на территории Среднего Поволжья в конце XIX в. Исследуются правила оценки имений, порядок проведения нормальной и специальной оценки закладываемых земель, вопросы определения оценочной стоимости имения, а также основания перезалога имения заемщика.

Ключевые слова:

земельный кредит, заложенное имение, Среднее Поволжье, ссуда, частное землевладение, собственник, Государственный Дворянский земельный банк, отделение, оценка, кредит, устав.

Fedoseev Roman Vasilyevich

PhD in History,
Assistant Professor,
Theory and History of State and Law Department,
Mordovian Liberal Arts Institute

**LEGAL REGULATION OF
THE STATE NOBLE LAND BANK'S
OPERATION IN THE TERRITORY OF
THE MIDDLE VOLGA
IN THE LATE XIX CENTURY**

Summary:

The article discusses the features of the legal regulation of the State Noble Land Bank's activities in the territory of the Middle Volga in the late XIX century. The author examines the rules for estates valuation, the procedure of standard and special assessment of mortgaged land, valuation of an estate, as well as grounds for the estate remortgaging.

Keywords:

land loan, mortgaged estate, Middle Volga region, loans, private land ownership, owner, Noble Land Bank, department, assessment, credit, charter.

Развитие системы земельного кредитования в Среднем Поволжье происходило в тяжелых условиях пореформенного времени, когда старые кредитные учреждения были ликвидированы, а еще только зарождавшиеся новые не могли удовлетворить потребности помещного дворянства в денежных средствах для развития хозяйства. Созданные в начале 1870-х гг. кредитные учреждения предоставляли займы под высокие и зачастую разорительные для большинства дворян-землевладельцев проценты, которые налагались на еще не до конца выплаченные старые кредиты [1, с. 59]. В связи с этим особую важность представлял вопрос о складывании системы государственного ипотечного кредита под залог земли.

Известно, что в конце 1883 г. Орловское дворянство обратилось с всеподданнейшим прошением, в котором, указывая на стесненное положение помещичьих хозяйств, ходатайствовало о даровании государственного долгосрочного кредита на льготных условиях и о предоставлении заемщикам земельных банков возможности обратить свои долги в менее обременительные. В конце 1883, 1884 гг. и в начале 1885 г. об этом же ходатайствовали дворянские собрания Калужской, Воронежской, Оренбургской, Казанской, Курской, Бессарабской, Пензенской, Тамбовской, Саратовской и Харьковской губерний [2, с. 7]. В результате Александром III было принято решение о создании Государственного Дворянского земельного банка, который начал свою деятельность в 1885 г. на основании положения «О Государственном Дворянском земельном банке» от 3 июня того же года [3, с. 263–268].

Дворяне указывали на то, что с прекращением кредитных операций Опекунского совета, Заемного банка и приказов общественного призрения дворянство в самое трудное для него время, вслед за освобождением крестьян, лишилось льготного кредита, которым оно пользовалось со времен Екатерины II. Полученные дворянами выкупные ссуды в большинстве своем были направлены на погашение старых ипотечных долгов. В новых условиях вести хозяйство без оборотного капитала было невозможно, что заставило прибегнуть к кредиту из частных банков под большой процент, что не улучшило положение дворянских хозяйств, а, напротив, еще больше способствовало их разорению [4, с. 8].

Во многом поэтому основной целью Государственного Дворянского земельного банка согласно ст. 1 Устава явилось поддержание землевладения потомственных дворян посредством выдачи наличными деньгами ссуд под залог принадлежащих им земель на сроки от 11 до 67 лет [5, с. 3].

Причем Дворянский банк имел возможность выдавать ссуды на особо льготных условиях по сравнению с акционерными земельными банками. И действительно, разница была значительна. Банк выдавал ссуды под 5,5 %, тогда как коммерческие банки могли позволить себе самое малое 6,5 %. Также разница состояла и в сроках погашения кредита: в Дворянском банке – 66 лет и 6 месяцев, в коммерческих – максимум 43 года. Но главная льгота Дворянского банка заключалась в размере выдаваемых ссуд. В этом вопросе данное кредитное учреждение не было стеснено никакими постановлениями министерства финансов и имело право выдавать ссуды даже в размере 75 % оценки имения, т. е., как метко подметил С.С. Хрулев, «в таком размере, в каком земельные банки не могли и помышлять о выдаче ссуд и который был чрезвычайно сообразителен для многих и многих заемщиков» [6, с. 27–28].

К началу 1887 г. банком было открыто 25 отделений, действовавших в 36 губерниях Европейской России, к 1910 г. учреждение действовало уже на территории 48 губерний и 3 областей Европейской России и Кавказа [7, с. 12].

В Среднем Поволжье ранее всех отделение Государственного Дворянского земельного банка открылось в Пензенской губернии – 21.12.1885 г., затем 16.01.1886 г. было открыто отделение в Симбирской губернии, 30 июля того же года в Казанской, а 01.05.1887 г. – в Самарской губернии [8, с. 50–51].

В круг деятельности отделений согласно Уставу банка входило: 1) прием и рассмотрение заявлений о выдаче ссуд, об отчуждениях и раздроблениях заложенных имений, о договорах и льготах по этим имениям; 2) рассмотрение произведенных оценок и расценок; 3) представление в совет банка заключений по входящим в компетенцию отделений вопросам; 4) наблюдение за исполнением заемщиками принятых ими на себя перед банком обязательств; 5) исполнение всех обязанностей, возлагаемых на отделение наказом банка, инструкций для оценки имений, распоряжений со стороны министра финансов, управляющего банком и совета банка [9, с. 8].

Управляющий отделением обладал в основном распорядительной и исполнительной властью, в то время как члены-оценщики непосредственно производили осмотр, оценку и расценку имений, участвовали в делопроизводстве и счетоводстве по поручению управляющего отделением [10, с. 9]. Основным при этом был сбор информации о выполнении заемщиками взятых на себя обязательств по эксплуатации заложенного имения [11, с. 245].

Правила об оценке имений и порядке делопроизводства, счетоводства и отчетности банка и его местных отделений определялись так называемым наказом. Данный документ рассматривался советом банка и утверждался министром финансов по соглашению в необходимых случаях с министрами внутренних дел, юстиции, земледелия, государственных имуществ, а относительно правил счетоводства и отчетности – с Государственным контролем. При этом правила наказа, затрагивавшие заемщиков и владельцев закладных листов, подлежали обязательному опубликованию [12, с. 128].

Желающий получить ссуду под залог имения обязан был предоставить в банк следующие документы: 1) установленное законом залоговое свидетельство; 2) оценочную опись имения, подписанную владельцем или его уполномоченным; 3) планы и документы на основании наказа банка; 4) три рубля за наложение и снятие запрещения, а в необходимых случаях также и деньги на расходы по оценке имения [13, с. 17]. При этом расходы по оценке имения зависели от его величины и были установлены в следующих размерах: для имения не свыше 500 дес. – 50 р., от 500 до 1 000 дес. – 75 р., от 1 000 до 2 000 дес. – 125 р., от 2 000 до 3 000 дес. – 150 р., от 3 000 до 5 000 дес. – 200 р., свыше 5 000 дес. – 200 р., а за каждые 1 000 дес. сверх того – по 20 р. [14, с. 95].

В соответствии с Уставом банка стоимость закладываемого имения определялась по нормальной или специальной оценке.

Нормальные оценки земель устанавливались по нормам, определенным министрами финансов, внутренних дел и государственных имуществ в соответствии с действующими ценами на землю. При этом в местности, где установление нормальной оценки не было признано возможным из-за разнообразия почв либо по другим причинам, ссуды выдавались только по специальной оценке. Нормальная оценка – это средняя цена земли местности, определяемая по доходности и по продажным ценам [15, с. 19].

В основании специальной оценки лежала средняя цена земельных угодий в данной местности и средняя доходность оцениваемого имения, с учетом всех обстоятельств и условий, которые могли на нее повлиять.

Находившиеся в закладываемых имениях фабрики, заводы, горные и рыбные промыслы не включались в оценку. В то же время растущий лес допускался к включению в оценку, при условии если его вырубка производилась по лесохозяйственному плану, от которого заемщик обязывался не отступать без соответствующего разрешения банка [16, с. 20].

Размер ссуды не должен был превышать 60 % оценочной стоимости закладываемого имущества [17, с. 65]. Ссуды не могли выдаваться под имущества, оценочная стоимость которых ниже 500 р. Размер ссуды мог быть увеличен до 75 % с оценочной стоимости имущества по постановлению двух третей голосов совета банка и с утверждения министра финансов, если ссуда испрашивалась для погашения обеспеченных на имении долгов (кредитному учреждению или частному лицу), сделанных до начала деятельности банка в данной местности [18, с. 18]. По ссудам, выданным из банка, заемщик обязывался уплачивать в течение всего срока займа 5 % годовых [19, с. 267], в 1889 г. процент этот был понижен до 4,5 %, а Манифестом от 14.11.1894 г. – до 4 % [20, с. 634]. Максимально процент был снижен указом от 29.05.1897 г. – до 3,5 % [21, с. 328]. Правда, значительное понижение курса процентных бумаг банка очень скоро вызвало повышение взимаемых процентов, уже в 1900 г. процент по вновь выдаваемым ссудам был увеличен обратно до 4 % [22, с. 23–24], а в 1906 г. заемщики получили право получать ссуды либо под 4,5 %, либо под 5 % годовых [23, с. 290].

Рассмотрев дело, отделение выносило заключение о цене закладываемого имущества и о размере ссуды, которую признавало возможным под него выдать. Заключение это объявлялось заемщику и представлялось вместе со всеми документами в совет банка. Последний мог отказать в ссуде, если предъявленные документы были не точны или не представляли достаточного обеспечения; разрешить ссуду в размере, меньшем предложенного отделением, независимо от того, по какой оценке она испрашивается; разрешить выдачу ссуды при условии предоставления заемщиком дополнительных документов или сведений, совершения им определенных действий либо наступления какого-либо срока или события (например, вынесение судом решения).

Постановление о разрешении ссуды или об отказе в ней совет банка сообщал отделению и заемщику. Если заемщик был согласен принять ссуду в размере и на условиях, определенных советом банка, то предоставлял банку залоговую подписку, засвидетельствованную нотариусом [24, с. 7–8].

В соответствии с Уставом банка, заемщики могли просить о перезалоге имущества с пересрочкой остающегося долга и выдачей на тот же срок новой ссуды. Если при этом совокупность прежнего долга с новой ссудой не превышала 60 % первоначально установленной оценки, то перезалог допускался по усмотрению совета, без новой оценки, с осмотром имущества или без него. Если же долг с испрашиваемой ссудой был более 60 % первоначально установленной оценки, то обязательно производилась новая оценка [25, с. 23–24].

Заемщики, желавшие уменьшить сумму числящегося на них долга или вообще раньше срока выкупить имущество из залога, могли погасить долг банку в любое время досрочными платежами круглыми суммами, но не менее 100 р. Погашение осуществлялось наличными деньгами или закладными листами по их нарицательной цене, но лишь по тем имениям, где долг был записан с отчислением 2 % на реализацию этих листов. Раздел имущества и отчуждение от него части допускались только с разрешения банка с переводом долга на нового владельца, при этом банк мог потребовать погашения части или всей ссуды [26, с. 25].

Заемщик также мог ходатайствовать об отсрочке внесения платежей при пожарах, наводнениях, падежах скота, стихийных бедствиях и т. д. [27, с. 13].

Таким образом, деятельность Государственного Дворянского земельного банка законодательно была довольно детально регламентирована, что говорит об особой важности данного кредитного института в системе мер правительства, направленных на поддержание финансовой стабильности помещного дворянства.

Ссылки:

1. Федосеев Р.В. Развитие системы дворянского земельного кредитования на территории Среднего Поволжья во второй половине XIX в. // Общество: философия, история, культура. 2016. № 1. С. 57–59.
2. Государственный Дворянский земельный банк (1885–1910). СПб., 1910.
3. Положение о Государственном Дворянском земельном банке от 3 июня 1885 г. // Полное собрание законов Российской империи. Собрание третье. (ПСЗ III). Т. V. СПб., 1887. № 3016.
4. Государственный Дворянский земельный банк (1885–1910). С. 8.
5. Устав Государственного Дворянского земельного банка. СПб., 1896.
6. Хрулев С.С. Наш ипотечный кредит. СПб., 1898.
7. Государственный Дворянский земельный банк (1885–1910). С. 12.
8. Там же. С. 50–51.
9. Устав Государственного Дворянского земельного банка. С. 8.
10. Там же.
11. Проскуракова Н.А. Земельные банки Российской империи. М., 2002.
12. Об изменении Устава Государственного Дворянского земельного банка от 21 февр. 1900 г. // Полное собрание законов Российской империи. Собрание третье. (ПСЗ III). Т. XX. СПб., 1902. № 18188.
13. Устав Государственного Дворянского земельного банка. С. 17.
14. Вестник финансов промышленности и торговли. 1886. № 2.
15. Устав Государственного Дворянского земельного банка. С. 19.

16. Там же. С. 20.
17. Федосеев Р.В. Деятельность дворянского земельного банка в Пензенской губернии в конце XIX – начале XX века // *Экономическая история*. 2013. № 2 (21). С. 64–67.
18. Устав Государственного Дворянского земельного банка. С. 18.
19. Положение о Государственном Дворянском земельном банке ... С. 267.
20. О всемилостивейше дарованных милостях и облегчениях по случаю бракосочетания Его Императорского Величества, Государя Императора Николая Александровича от 14 нояб. 1894 г. // Полное собрание законов Российской империи. Собрание третье. (ПСЗ III). Т. XIV. СПб., 1898. № 11035.
21. О даровании дворянам – заемщикам Государственного Дворянского земельного банка и Особого его отдела возможных облегчений в исполнении лежащих на них перед названным Банком обязательств от 29 мая 1897 г. // Там же. Т. XVII. СПб., 1900. № 14170.
22. Государственный Дворянский земельный банк (1885–1910). С. 23–24.
23. Об изменении оснований выдачи ссуд из Государственного Дворянского земельного и Крестьянского поземельного банков от 21 марта 1906 г. // Полное собрание законов Российской империи. Собрание третье. (ПСЗ III). Т. XXVI. СПб., 1909. № 27584.
24. Правила действий и порядка делопроизводства Государственного Дворянского земельного банка. СПб., 1893.
25. Устав Государственного Дворянского земельного банка. С. 23–24.
26. Там же. С. 25.
27. Правила действий и порядка делопроизводства ... С. 13.

References:

- 'About granting the nobles - the borrowers of the State Nobility Land Bank and its special department of the opportunity to unburden by lying on them before called the bank liabilities on May 29, 1897' 1900, *Complete Collection of Laws of the Russian Empire. Assembly the third. (COR III)*, vol. XVII, St. Petersburg, no. 14170, (in Russian).
- Charter of the State Nobility Land Bank* 1896, St. Petersburg, (in Russian).
- Fedoseyev, RV 2013, 'Activities noble land bank in the Penza province in the late XIX - early XX century', *Ekonomicheskaya istoriya*, no. 2 (21), pp. 64-67, (in Russian).
- Fedoseyev, RV 2016, 'Development of the system of lending a noble land on the territory of the Middle Volga region in the second half of the XIX century', *Obshchestvo: filosofiya, istoriya, kul'tura*, no. 1, pp. 57-59, (in Russian).
- 'Graciously granted mercy and relief on the occasion of the marriage of His Imperial Majesty, Emperor Nicholas Alexandrovich from Nov 14. 1894' 1898, *Complete Collection of Laws of the Russian Empire. Assembly the third (COR III)*, vol. XIV, St. Petersburg, no. 11035, (in Russian).
- Journal of Finance Industry and Trade* 1886, no. 2, (in Russian).
- Khrulev, SS 1898, *Our mortgage loan*, St. Petersburg, (in Russian).
- Proskuryakova, NA 2002, *Land banks of the Russian Empire*, Moscow, (in Russian).
- 'Regulation on the State Nobility Land Bank of 3 June 1885' 1887, *Complete Collection of Laws of the Russian Empire. Assembly the third (COR III)*, vol. V, St. Petersburg, no. 3016, (in Russian).
- State Nobles' Land Bank (1885-1910)* 1910, St. Petersburg, (in Russian).
- Terms of office actions and order of the State Nobility Land Bank* 1893, St. Petersburg, (in Russian).
- 'To change the statute of the State Nobility Land Bank from 21 February. 1900' 1902, *Complete Collection of Laws of the Russian Empire. Assembly the third (COR III)*, vol. XX, St. Petersburg, no. 18188, (in Russian).
- 'To change the reason the grant of loans from the State Nobility Land and Peasant Land Bank from March 21, 1906' 1909, *Complete Collection of Laws of the Russian Empire. Assembly the third (COR III)*, vol. XXVI, St. Petersburg, no. 27584, (in Russian).