

# К вопросу ипотечного кредитования аграрного сектора в Приднепровской Украине

(вторая половина XIX в. – начало XX в.)

Михаил ОРЛИК



Центральноукраинский национальный технический университет, аспирант кафедры экономики, менеджмента и коммерческой деятельности, Украина, г. Кропивницкий, e-mail: orlik.mihail@gmail.com

В условиях развития рыночных отношений в постсоветских странах все большую актуальность приобретают вопросы рынка земельных ресурсов. В контексте понимания проблемы земельного рынка и ипотечного кредитования невозможно обойти опыт внедрения рыночных реформ 60-х гг. XIX в. в Российской империи и развитие экономической мысли, которое сопровождало зарождение ипотечного кредитования.

Значительный вклад в развитие украинской школы экономической мысли сделал И.В. Вернадский. В контексте проблем пореформенного крестьянства ученый отстаивал правовые экономические взгляды на проблему будущего для украинского села. Прежде всего, И.В. Вернадский выделял право собственности на землю как один из движущих стимулов в развитии фермерского хозяйства того времени. Ученый также не соглашался с утверждением, что общинный способ земледелия может иметь позитивный характер в долгосрочной перспективе, поскольку это накладывало ограничения на право собственности [3, с. 344–345]. Свободный рынок земли и гарантии права собственности в долгосрочной перспективе, по

мнению исследователя, не только делали крестьянство менее депрессивным слоем населения, но и открывали возможность крестьянству получать более дешевые кредиты путем минимизации рисков со стороны кредиторов или ростовщиков при заключении договоров.

Трудно переоценить большой вклад профессора Н.Х. Бунге в развитие украинской экономической науки XIX в. Значительное место среди его работ занимают исследования теории кредита и кредитных отношений, в том числе и ломбардных кредитов. В своей работе «Теория кредита» он отмечает, что развитие кредитных отношений в первую очередь выгодно государству, поскольку это оживляет экономику, а кредитные отношения, по мнению ученого, не должны быть без вознаграждения кредитору. Условно эту награду Н.Х. Бунге разделяет на три составные части: 1) реализация кредита; 2) плата за страхование возможных рисков, связанных с выданным кредитом; 3) вознаграждение за пользование денежным капиталом [1, с. 20].

Переход от феодальной экономики к рыночной в Российской империи поставил новые вызовы в банковском секторе [10, с. 259]. Главным вызовом стал рост спроса на кредитные продукты, в первую очередь ипотечные и лизинговые, при отсутствии банковской системы [9, с. 75]. Для решения проблем, связанных с формированием банковской системы, согласно императорскому Указу от 31 мая 1860 г. был создан Государственный банк Российской империи. Данный указ предусматривал ликвидацию Государственного заемного банка и Государственного коммерческого банка, а также передачу их активов и пассивов новому банку. Кроме того, за Государственным банком была фактически закреплена функция банковского регулятора над всеми коммерческими банками и кредитными товариществами, при этом он выполнял функции коммерческого банка: предоставление кредитных и депозитных услуг, прием платежей. Такой широкий спектр возможностей банка можно объяснить предосторожностями правительства относительно возможного дефицита кредитных услуг на банковском рынке в момент реформирования финансовой и банковской систем империи, однако данные собственные коммерческим банкам услуги предоставлялись Государственным банком даже в 1897 г., когда он получил функции эмитента

в ходе денежной реформы С.Ю. Витте [7, с. 84–85], что ставит под сомнение беспристрастность данного банка как банковского регулятора.

В 1864 г. был создан первый на территории современной Украины Земский банк взаимного кредита в г. Херсоне. Однако, как отметил профессор П.П. Мигулин, в 1866 г. [5, с. 103] основу ипотечного кредита составили общества взаимного кредита, которые в первые годы своей работы предоставляли займы крестьянам в виде закладных листов со ставкой до 25% годовых под залог недвижимого имущества. Начиная с 1871 г. стали формироваться первые акционерные банки на рынке аграрного кредитования. Появление большого количества акционерных банков привело к уменьшению процентной ставки по кредиту до 6% годовых. Однако кредитными продуктами, которые предлагались обществами взаимного кредита или коммерческими акционерными банками, могли в основном пользоваться владельцы частной земли, к которым в Российской империи принадлежали лишь 2% крестьянства [5, с. 103]. Для решения этой проблемы в 1882 г. был создан Крестьянский поземельный банк, а уже в 1895 г. было открыто 41 отделение этого банка. Данный банк предоставлял займы на льготных условиях под 5,5% годовых, а в случае возникновения просрочек накладывался штраф в размере 0,5% от стоимости заложенного имущества [5, с. 130–131]. И даже несмотря на социальную направленность Крестьянского поземельного банка, он приносил значительные дивиденды государству. Количество заемщиков в период его существования постоянно увеличивалось. Деятельность банка прекратилась во время революции 1917 г. Среди основных причин успешности данного банка можно выделить следующие:

- 1) кредит предоставлялся в формате ипотеки;
- 2) высокая мотивированность крестьянства в получении собственной частной земли;
- 3) доходность аграрного дела.

Для обеспечения спроса на дополнительные финансовые ресурсы среди привилегированного населения в 1895 г. был основан Дворянский земельный банк, основной целью которого было предоставление долгосрочных займов потомственным дворянам под залог недвижимого имущества и земельных угодий. Общая сумма займа не могла превышать 60% от стоимости залогового недвижимого имущества. Данные займы предоставлялись на срок от 36 лет и 7 месяцев до 48 лет и 8 месяцев на выбор заемщика.

Все эти займы независимо от срока предоставлялись под 5% годовых в виде закладных листов номиналами 100, 300, 500, 1000, 5000 и 10000 руб. [4]. Вскоре процентная ставка по кредиту была снижена до 3,5% годовых [6]. Однако эти льготные кредиты не имели особого успеха, поскольку дворянство часто использовало дополнительные финансовые ресурсы не для улучшения эффективности основных средств, а для получения кратковременного удовлетворения своих личных потребностей или для погашения своих долгов перед ростовщиками. Следует также отметить, что подобное явление в аспекте кредитования помещиков еще в XVIII в. заметил А. Смит, который в своей работе «Исследование о природе и причинах богатства народов» отмечал, что «единая категория людей, которым обычно занимают деньги, не ожидая, что они дадут им прибыльное использование, – это землевладельцы, которые занимают под залог своих имений» [11, с. 215]. Главную причину такого явления ученый видел в том, что землевладельцы обычно делали займы для оплаты обязательств по предыдущим долгам.

Следует также отметить, что в конце XIX в. – начале XX в. среди экономистов был актуален вопрос фактической монополии Государственного поземельного банка [8, с. 83–85]. Так, П.П. Мигулин обращал внимание на то, что в Российской империи банковская система была слабо развита, и без помощи государства с его неограниченными денежными ресурсами продолжал бы существовать дефицит на рынке кредитных услуг [5, с. 102–103]. С этой мыслью также соглашался и профессор М.И. Боголепов, который отмечал необходимость постепенного перехода к концепции Государственного банка как банка над всеми банками, однако обращал особое внимание на то, что такой переход может и должен быть медленным и постепенным [2, с. 284–285].

Итак, вторая половина XIX в. для Российской империи стала временем работы над ошибками. А неудачный опыт банковской системы предыдущих времен стал толчком для развития собственной экономической школы, что, в свою очередь, привело к формированию доступного ипотечного кредита для всех слоев населения. Также можно предположить, что создание отдельного банка для ипотечного кредитования дворянства, несмотря на печальный опыт Дворянского банка, было шагом, направленным на перераспределение земельных ресурсов в пользу более эффективных собственников земельного капитала.

#### Библиографический список:

1. Бунге, Н.Х. Теория кредита: Сочинение / Н.Х. Бунге. – Киев, 1852. – 312 с.
2. Боголепов, М.И. Государственный банк и коммерческий кредит. Банковая энциклопедия / М.И. Боголепов; под ред. Л.Н. Яснопольского. – Київ: Типографія 2-й артели, 1914. – Т. 1: Коммерческие банки. – 407 с.
3. Вернадський, І.В. Витоки. Творча спадщина у контексті історії економічної думки в Україні / І.В. Вернадський; за ред. В.Д. Базилевича. – Київ: Знання, 2009. – 862 с.
4. Высочайше утвержденное положение о Государственном Дворянском Земельном Банке: Закон Российской империи от 3 июня 1895 г. № 3016 // Полное собрание законов Российской империи. Собр. III. – СПб., 1881. – Т. 5. – Отд. I. – С. 263–269.
5. Мигулин, П.П. Наша банковская политика 1729–1903 / П.П. Мигулин. – Харьков: Печатное дело, 1904. – 439 с.
6. О конверсии 4,5% залогового листа Государственного Дворянского Земельного Банка и о втором выпуске 3,1% залогового листа того же: Закон Российской империи от 16 января 1898 г. № 14895 // Полное собрание законов Российской империи. – Собр. III. – СПб., 1901. – Т. 18. – Отд. I. – С. 34.
7. Ольденбург, С.С. Царствование Императора Николая II / С.С. Ольденбург. – Белград, 1939. – Т. 1. – 389 с.

8. Орлик, В.М. Селянство України в фінансовій політиці імперій Романових і Габсбургів / В.М. Орлик // Проблеми історії України XIX – початку XX ст. – Вип. 13. – 2007. – С. 83–86.
9. Орлик, М.В. Зародження банківської кредитної системи в Російській імперії та Наддніпрянській Україні у другій половині XVIII – на початку XIX ст. / М.В. Орлик // Центральноукраїнський науковий вісник. Економічні науки. – Вип. 1(34). – Кропивницький: ЦНТУ, 2018. – С. 75–82.
10. Орлик, С.В. Вплив фінансових реформ на курс рубля у 60-х роках XIX століття в Російській імперії / С.В. Орлик // Наукові записки з української історії. – Вип. 33. – 2013. – С. 259–262.
11. Сміт, А. Добробут націй. Дослідження про природу добробуту націй / А. Сміт. – Київ: Port-Royal, 2001. – 596 с.

## On the Issue of Mortgage Lending to the Agricultural Sector in Dnieper Ukraine (Second Half of the 19th Century – the Beginning of the 20th Century)

**Michail ORLIK**, *Central Ukrainian National Technical University, graduate student of the Department of Economics, Management and Commercial Activities, Ukraine, Kropyvnytskyi, e-mail: orlik.mihail@gmail.com.*

**Abstract.** *The purpose of the article is to study mortgage lending in Dnieper Ukraine in the second half of the 19th century - beginning of 20th century. The author also analyzed the views of individual economists of the 19th century - beginning of 20th century on the problems of mortgages and lending in general.*