

Эмитент, кредитор, залогодержатель

Из истории ипотечного кредита Беларуси

Сегодня, в условиях ограниченных государственных финансовых ресурсов на жилищное строительство, восстановление системы долгосрочного кредитования становится объективной необходимостью. В этой связи история частных ипотечных кредитных учреждений является источником ценной и полезной информации.

Юрий ГРУЗИЦКИЙ,
доцент БГЭУ,
кандидат исторических наук

В конце XIX – начале XX вв. в белорусских губерниях существовала система долгосрочного кредитования под залог городской недвижимости. Эти операции проводили Виленский, Московский и Санкт-Петербургско-Тульский акционерные земельные банки, а также шесть городских общественных банков. Подобную деятельность осуществляло и Минское городское кредитное общество. Оно было учреждено сравнительно поздно, в конце XIX в., когда в Российской империи, в рамках которой находилась Беларусь, уже сложилась разветвленная система ипотечного кредитования. Его задачей был «прием в залог городских построек под выдачу ипотечного кредита, на основании взаимности, с целью возможного удешевления кредита».

Городские кредитные общества, возникшие в 60-е гг. XIX в., организовались на началах взаимности и круговой поруки, представляя собой объединения владельцев заложенных имуществ, и основных (уставных) капиталов не имели. На первоначальное обзаведение и другие расходы Минская дума открыла обществу кредит в 50 тыс. руб. По уставу оно могло приступить к проведению операций после предъявления к залогоу недвижимости на сумму не менее 500 тыс. руб. Уже к концу года в общество было подано заявлений с просьбой о получении ссуд на значительную по тем временам сумму – 700 тыс. руб.

«Устав кредитный», определявший общие нормы банковской деятельности, запрещал совместные операции в одной губернии более двух негосударственных ипотечных кредитных учреждений — акционерных земельных банков или банков, основанных на началах взаимности и круговой поруки. Этим в определенной степени объясняется незначительное число городских кредитных обществ — к на-

чалу 1914 г. в Российской империи их насчитывалось лишь 36, а в Беларуси только одно.

Ссуды обычно предоставлялись на срок от 15 до 36 лет с правом досрочного погашения. В Минском обществе первоначально они выдавались «под деревянные дома на 20 лет и 8 месяцев, а под каменные здания, огороды, сады и пусто-порожные земли на 20 лет и 8 месяцев и 37 лет и 6 месяцев».

Размер кредита определялся оценочной комиссией, которая устанавливала стоимость недвижимости и степень ее доходности. По уставу он мог составлять до $\frac{1}{2}$ оценочной суммы заложенного имущества.

Плата за ссуженную стоимость вначале составляла «по ссудам на 20 лет и 8 месяцев 4,5% и погашения 3%, а всего $7\frac{1}{2}$ % ежегодно, по ссудам же на 37 лет 6 месяцев $4\frac{1}{2}$ % и погашения 1%, а всего $5\frac{1}{2}$ % ежегодно». Кроме того, общество взимало и $\frac{3}{4}$ % на расходы по управлению. Этот дополнительный сбор прекращался, когда запасный капитал достигал таких размеров, что проценты от него покрывали расходы на управление.

Ссуды выдавались исключительно облигациями общества (закладными листами) — ценными бумагами, котирувавшимися на бирже. Заемщик, участник общества, получал кредит облигациями, т. е. являлся первым покупателем этих бумаг, а погашал его наличными деньгами. Кроме того, он являлся и залогодателем, передавая обществу документы, свидетельствующие о закладе недвижимого имущества. Заемщик выступал также и в роли продавца облигаций, выпущенных в обращение для получения наличных денег.

Покупатель таких бумаг, являясь инвестором, вкладывавшим свой капитал в облигации, рассчитывал на получение соответствующего дохода в виде фиксированного процента и их своевременно погашения.

Ценные бумаги, эмитированные обществом, являлись его долговыми

обязательствами «по которым оно должно уплачивать владельцам облигаций определенные проценты и выкупать их из обращения посредством тиража в установленные сроки». Сроки ипотечных ссуд строго соответствовали срокам, на которые выпускались облигации.

По ипотечным облигациям владельцам выплачивалось 4,5, а затем 5 % годовых. Проценты выплачивались каждое полугодие. Для их получения к облигациям прилагались купоны на 10 лет вперед и талон для выдачи нового купонного листа по прошествии этого срока. Владелец облигаций мог сдавать их на хранение в общество, получая взамен именную квитанцию.

Как видно, в своей деятельности Минское городское кредитное общество выступало и как эмитент долговых обязательств, и как кредитор, и как залогодержатель. Подобный механизм ипотечного кредитования являлся достаточно надежным и отвечал интересам всех субъектов кредитной сделки.

Выполнение обществом собственных обязательств обеспечивалось не только путем характерного для ипотеки права удовлетворить свои требования из стоимости заложенного имущества, выступавшего в качестве залога. Устав предусматривал круговую ответственность заемщиков через их обязательное вступление в члены общества, как и в учреждениях взаимного кредита, получивших в те годы широкое распространение.

Однако такая ответственность наступала далеко не сразу, и затраты в связи с невозвратом кредита покрывались и иным способом. «Если бы кто из должников Общества оказался неисправным во взносе срочных платежей,— гласил устав,— то Общество впредь до продажи залога покрывает недоимку и удовлетворяет владельцев облигаций из своего запасного капитала, а до составления сего последнего из кредита, открытого Минской Городской Думой».

Запасный капитал формировался из прибыли, получаемой обществом, и раз-

мещался в ценных бумагах, эмитированных правительством, которые хранились в Минском отделении Государственного банка Российской империи.

Круговая ответственность наступала в том случае, когда взыскание долга на объект залога путем его продажи не покрывало размеров выданной ссуды и не было возможности отнести сумму задолженности на запасный капитал. При этом «участие каждого члена Общества в круговой ответственности соизмеряется с капиталом, остающимся на нем в долгу, а не с первоначально выданной ссудой».

Получив разрешение на проведение операций, Минское городское кредитное общество приступило к активной деятельности. Здание правления общества располагалось на улице Подгорной в доме графа К. Э. Чапского – крупного помещика и предпринимателя, владельца восьми зданий, в одном из которых варили известное и сегодня пиво, а также 34,5 тыс. десятин земли.

Пребывая в 1890—1901 гг. в должности городского головы, К. Э. Чапский развернул кипучую деятельность по развитию ипотечного кредитования. Любопытно, что, занимая должность председателя правления общества, граф, в отличие от других членов руководства этого учреждения, никакого вознаграждения не получал.

После утверждения устава министром финансов Российской империи общество открыло подписку на облигации для домовладельцев, желающих заложить свое имущество. Заложив имущество и получив под него кредит, значительная часть заемщиков направляла денежные средства на финансирование нового строительства, реконструкцию и ремонт старых зданий, предпринимательскую деятельность. Высокая в то время плата за жилье в городе с лихвой покрывала расходы заемщиков-владельцев домов, на ипотечный кредит.

Облигации общества на предъявителья номиналом в 1000, 500 и 100 руб., приносящие 4 $\frac{1}{2}$ %, а затем и 5% годового дохода, выплачиваемого два раза в год – 2 января и 1 июля, — получили довольно широкое распространение на рынке ценных бумаг. Платежи по облигациям, как свидетельствуют архивные материалы, производились не только в кредитных учреждениях Минска, но и в Москве, а также в банках многих городов Российской империи.

Объем ссуд постепенно нарастал. Если в 1898 г. он составлял 2 млн. руб., то

в 1899-м – около 2,6 млн., а в 1900-м – уже 3 млн. руб.

В начале XX в. Минское городское кредитное общество ощутило определенные сложности: 1900—1903 гг. характеризовались глубоким экономическим кризисом, перешедшим затем в полосу депрессии. К тому же ситуацию в народном хозяйстве значительно усугубила русско-японская война 1904—1905 гг.

В 1904 г. в балансе общества были отражены убытки, хотя и небольшие, которые сумели покрыть частью прибыли за предыдущий год, не трогая запасный капитал. Положение осложнило также и снижение биржевого курса облигаций, что было, впрочем, характерно и для многих банков, а также «чрезмерные ссуды», выданные некоторым членам общества, которые они не смогли своевременно погасить. Попытки взыскать долг путем продажи заложенного имущества оказались безрезультатными.

В целях привлечения инвесторов чрезвычайное общее собрание уполномоченных в ноябре 1904 г. приняло решение ходатайствовать перед министром финансов о выпуске 5 и 5 $\frac{1}{2}$ % облигаций. Вскоре было получено разрешение на эмиссию 5% ценных бумаг.

Любопытно, что, несмотря на ухудшение своего финансового состояния, Минское городское кредитное общество приняло решение об отчислении 10% прибыли 1903 г. – 570 руб., в «фонд вспомоществования» пострадавшим на русско-японской войне, а также их семьям – уроженцам и жителям Минска.

Следующий, 1905 г., несмотря на общеэкономические трудности, оказался «более чем удовлетворительным». Этому в немалой степени способствовала эмиссия 5% облигаций, что позволило обществу конкурировать с земельными банками, действовавшими в белорусских губерниях. Задолженность владельцев недвижимости по ссудам составила уже более 3,3 млн. руб., что свидетельствовало о постепенном развитии ипотеки.

Начавшийся в 1909 г. экономический подъем, который продолжался до Первой мировой войны, вызвал бурное развитие кредитных операций общества. В 1911 г. оно достигло своего наивысшего расцвета. Этот год, отмечалось в отчете, «занимает первое место за все время существования общества по размерам выданных ссуд и полученной прибыли».

Размеры предоставленных ссуд под почти тысячу заложенных имуществ превысили 6 млн. руб., прибыль составила бо-

лее 50 тыс. руб., тогда как обычно она достигала примерно 10 тыс. руб. Рекордной величины – 220 тыс. руб. достиг запасный капитал.

Только в 1911 г. общество приняло в залог 170 имуществ, оцененных в 2,4 млн. руб., под которые выдало ссуд почти на 1,3 млн. руб. При этом подавляющая часть кредитов была предоставлена почти на предельный срок – 36 лет и 4 месяца.

Росту доверия к Минскому городскому кредитному обществу в немалой степени способствовало разрешение министра финансов принимать его облигации в качестве залога по казенным подрядам, поставкам, рассроченным акцизам и для обеспечения таможенных пошлин.

Последний предвоенный – 1913 г. — общество встретило с хорошими показателями. За 17 лет своего существования это учреждение ипотечного кредита выдало ссуд на 7,4 млн. руб., сформировало запасный капитал на сумму свыше 300 тыс. руб.

Несмотря на относительно узкую сферу своей деятельности, ограниченную одним городом, Минское городское кредитное общество успешно конкурировало с Московским, Санкт-Петербургско-Тульским и Виленским акционерными земельными банками. Если к 1914 г. общая задолженность владельцев недвижимого имущества этим трем банкам составляла около 24 млн. руб., то Минскому городскому кредитному обществу, как уже отмечалось, — более 7 млн. руб.

Даже в условиях начавшейся войны общество продолжало наращивать объемы своих операций, несмотря на резкое сокращение строительства. Оно просуществовало вплоть до Октябрьской революции 1917 г. Последовавшая затем национализация недвижимости в виде земли, городских зданий и сооружений и установление государственной монополии на банковское дело предопределили судьбу всего ипотечного кредита.

В наше время, когда, с одной стороны, многие граждане Беларуси стали собственниками своего жилья, а с другой, появилось немало обладателей значительных денежных средств, имеются предпосылки для возрождения деятельности подобных кредитных учреждений для долгосрочного кредитования как физических, так и юридических лиц. ■