

Городская ипотека в досоветской Беларуси

Сегодня в нашей стране идет интенсивный и, вместе с тем, трудный, противоречивый процесс возрождения древнейшей формы ссудного капитала – ипотеки: прорабатывается закон о кредитовании под залог недвижимости, разрешен выпуск облигаций для кредитования строительства, реконструкции или приобретения жилья и др. При этом особое внимание уделяется операциям по долгосрочному кредитованию под залог городской недвижимости, что должно способствовать развитию жилищного строительства в республике, расширению возможностей белорусских граждан в обеспечении жилой площадью. Между тем в истории кредитных отношений нашего Отечества последней трети XIX – начала XX вв. накоплен немалый опыт организации долгосрочного кредитования под залог городской недвижимости, которое осуществляли преимущественно частные земельные общероссийские банки.

Юрий ГРУЗИЦКИЙ

кандидат исторических наук,
профессор БГЭУ

В ходе реформирования в начале 60-х гг. XIX в. кредитных отношений в довольно короткие сроки – с 1871 по 1873 гг. – в Российской империи было учреждено 11 акционерных ипотечных банков, десять из которых действовали до Октябрьской революции, – Московский, С.-Петербургско-Тульский, Виленский, Ярославско-Костромской, Бессарабско-Таврический, Донской, Киевский, Харьковский, Полтавский, Нижегородско-Самарский. Эти банки со временем стали главным звеном всей ипотечной системы. Уже при открытии их основные собственные капиталы в совокупности составляли 13,5 млн. руб. – огромную по тем временам сумму. По «Уставу кредитному», строго регламентировавшему деятельность банковских учреждений, в одной губернии могло одновременно действовать только два акционерных земельных банка, что

позволяло им охватить своими операциями почти всю территорию европейской части России и избежать чрезмерной конкуренции.

В Беларуси осуществляли деятельность три общероссийских земельных акционерных банка. Первым в декабре 1872 г. приступил к проведению ипотечных операций во всех пяти северо-западных губерниях Виленский земельный банк. В следующем году был расширен район действий Московского акционерного банка долгосрочного кредита, который включил в свою сферу Витебскую, Минскую и Могилевскую губернии. В 1886 г. на белорусский рынок частной ипотеки проник еще один крупный частный земельный банк – С.-Петербургско-Тульский, который получил право проводить операции с недвижимостью в Виленской и Гродненской губерниях.

К началу XX в. в белорусском крае существовала довольно широкая сеть филиалов этих трех банков, охватывавшая все губернские города – Вильно, Витебск, Гродно,

Минск и Могилев, а также крупные уездные центры – Оршу, Гомель, Лиду, Брест, Пружаны, Кобрин. Позже в орбиту действий этих финансовых институтов были вовлечены Вилейка, Полоцк, Волковыск, Бобруйск, Мозырь, Борисов, Пинск и др.

Собственно региональным, как отмечалось, был Виленский акционерный земельный банк, отделения которого имелись во всех губернских центрах белорусского края, который приступил к операциям при солидном начальном «складочном» (акционерном) капитале в 1,5 млн. руб. К концу XIX в. появившиеся агентства этого ипотечного учреждения действовали в пригородах Вильно, Друскениках и Вилейке. Учредителями банка были крупные местные латифундисты: князь П.Л. Витгенштейн, графы Н.Н. Зубов, А.Я. Платтер и др. Активное участие в основании этого финансового института приняли широко известные тогда крупные петербургские банкирские дома И.Е. Гинцбурга, Л.М. Розенталя, Э. М. Мейера, а также владельцы аналогичных финансовых учреждений Белостока В.Ф. Захерт, Моес и К.

Ресурсы кредитования акционерных ипотечных банков аккумулировались выпуском акций и, главным образом, ипотечных облигаций – закладных листов. Предложение долгосрочных ссуд банками могло начинаться только после оплаты не менее 25% акционерного капитала в местных отделениях Государственного банка Российской империи. Учредителям при взносе первой четверти нарицательной цены акций выдавались временные свидетельства, которые обменялись на акции только после полной их оплаты. Сумма выпущенных в обращение зак-

ладных билетов не должна была более чем в десять раз превышать размеры собственного (уставного) капитала банка. Ипотечные облигации являлись обязательствами банка перед владельцами заемных средств и обеспечивались заложеной недвижимостью, а также всем капиталом банка. Они наряду с государственными ценными бумагами принимались по казенным поставкам и подрядам, а также в залог Государственным банком. Ссуды выдавались как краткосрочные – на один-три года под заложенные в банке имущества в размерах не выше 10% их оценки, так и долгосрочные под залог земель – от 18 лет 7 месяцев до 61 года 8 месяцев в размере не более 60% оценки 6% закладными листами. Кредитование под залог городской недвижимости осуществлялось на срок от 18 лет 7 месяцев до 36 лет 4 месяцев.

Как видно, акционерные земельные банки осуществляли долгосрочное кредитование не только под залог земельной собственности, но и городской недвижимости. Потребности развития муниципального хозяйства, строительства и ремонта жилищного фонда требовали такой формы ипотеки. Действовавшие тогда в империи и в некоторых городах белорусского края городские общественные банки весьма осторожно проводили операции с недвижимостью, да и слабый ресурсный потенциал не позволял их расширять. Разрешаемые правительством муниципальные займы также имели ограниченный характер, поэтому городам приходилось кредитоваться преимущественно в акционерных земельных банках.

Однако ссуды городам под залог строений нередко имели краткосрочный характер, что вынуждало местные власти прибегать к многократным займам. Примером тому

является Минское городское управление, которое за непродолжительный период с 11 июня 1891 г. по 9 февраля 1894 г. получило в Виленском земельном банке 11 ссуд на общую сумму 385,3 тыс. руб. При этом размеры одного кредита составляли от 10 тыс. руб. до 50 тыс. руб. – относительно скромную сумму. На 1 января 1908 г. задолженность этого крупного губернского центра только Виленскому земельному банку превышала 1,5 млн. руб.

Обращение к сохранившимся кредитным соглашениям, заключенным Минской городской управой и его представителем, известным предпринимателем графом К. Чапским с этим банком, убеждает в ограниченности для муниципального бюджета таких ссуд. Они были фактически краткосрочными (на 1 год), с обязательным погашением за полгода вперед, плата за ссуженную стоимость составляла 7% плюс процент «на покрытие издержек по оценке». В этой связи городские власти Минска неоднократно предпринимали попытки учреждения собственного муниципального банка. Открытие в 1896 г. Минского городского кредитного общества, занимавшегося кредитованием под залог недвижимости, несколько сняло остроту ипотечных ссуд в этом губернском центре.

Кроме Виленского банка, Минское городское самоуправление обращалось за ипотечными ссудами и к Московскому земельному банку, также проводившему операции в этом губернском центре. О проблемах, связанных с возвращением этих заемных средств, свидетельствует тот факт, что в 1899 г. в разрешении имперского правительства на проведение муниципального займа Минску в сумме 1 млн. 493 тыс. руб. устанавливалось, что в первую очередь часть полученных от него

средств должна пойти на погашение городского долга Московскому земельному банку. К 1911 г. из муниципального долга губернского центра в сумме 1,3 млн. руб. этому земельному банку приходилось пять долгосрочных ссуд до 38 лет в размере 540506 руб. – более 40% задолженности. Приведенные данные свидетельствуют о начавшемся вытеснении Виленского земельного банка из Минска.

Неудовлетворенная потребность Минска, являвшегося крупнейшим промышленным центром края, в ипотечных ссудах была настолько велика, что местная буржуазия в 1912 г. развернула активную деятельность по учреждению городского общественного банка, устав которого разрешал и кредитование под залог недвижимости. С соответствующим ходатайством перед Министерством финансов выступал управляющий Минским отделением Государственного банка в октябре 1913 г.: «Чтобы город наш и губерния могли спокойно расти и развивать свою мощь, нам необходим акционерный банк местный, краевой, не связанный так тесно с общероссийским и мировым финансовым рынком». Однако учредить муниципальный банк в Минске так и не удалось.

Министерство финансов полагало, что операции под залог городской недвижимости являются менее обеспеченными, а стало быть, рискованными. В какой-то степени это действительно имело место, так как растущая конкуренция между земельными банками, обострившаяся усилением позиций городских кредитных обществ, также проводившими ипотечные операции, привела к выдаче «повышенных ссуд» под городскую недвижимость. Это вызвало проблемы у ипотечных банков с ликвидностью.

В итоге 29 апреля 1902 г. решением Государственного совета в уставы земельных банков были введены существенные ограничения на выдачу ссуд под городскую недвижимость. Ипотечные банки теперь имели возможность предоставлять под такие залоги лишь одну треть от общего объема кредитов, выданных на протяжении года. Как видно, расширение городских операций земельных банков было поставлено в прямую зависимость от роста ссуд под залог земли. Возможность домовладельцев пользоваться кредитом была существенно сужена. Это, безусловно, сдерживало ремонт и реконструкцию жилого фонда в городах и новое строительство.

Закон 1902 г., а также экономическая депрессия и революционные события 1905–1907 гг. привели к сокращению городских ссуд акционерных земельных банков. Несмотря на это, краевой Виленский земельный банк продолжал активно кредитовать города в белорусских землях, помогая домовладельцам, муниципальным властям решать финансовые проблемы.

Статистический анализ ипотечных ссуд, выданных Виленским земельным банком 16-ти городам белорусского края к 1908 г. – началу экономического подъема, – свидетельствует, что их размер составил почти 14,7 млн. руб. Характерно, что подавляющая часть ссудного капитала (свыше 78%) пошла губернским городам, а некоторые уездные центры довольствовались весьма незначительными ссудами. Среди заемщиков этого банка по размеру полученных кредитов выделялись Витебск, Гродно и Гомель. Минск с открытием собственного ипотечного городского кредитного общества занимал в это время только четвертую позицию.

Ограничения в области городского кредита сохранялись на протяжении почти десяти лет. Однако предвоенный бурный экономический рост 1909–1914 гг. настоятельно требовал расширения прав ипотечных банков по кредитованию городов. Вопрос о коммунальном кредите акционерных земельных банков обсуждался на протяжении ряда лет. Наконец 26 июня 1912 г. появилось утвержденное Николаем II «Положение о выдаче акционерными земельными банками ссуд городам и земствам без ипотечного обеспечения». Разрешив банкам выдавать ссуды на таких льготных условиях, Положение определяло продолжительность долгосрочных кредитов не более 66 лет и 2 месяцев, которые должны выдаваться особыми облигациями. Краткосрочные ссуды, не превышающие 5 лет, предоставлялись наличными деньгами.

Администрация многих провинциальных городов рассчитывала теперь пополнить свои бюджеты заемными ресурсами для решения хозяйственных проблем. Усилились запросы многих губернских и уездных центров к акционерным земельным банкам. С середины 1912 до середины 1914 гг. только в Московский земельный банк обратилось 14 городов, в том числе Бобруйск и Минск, с просьбой о выделении ссуд. Однако Положение 1912 г. не вполне способствовало развитию городских ссуд. Банки не устраивали низкие проценты по таким кредитам, их слабая обеспеченность, недостаточность мер по взысканию ссуд. Это предопределило некоторое снижение масштабов кредитования городов.

Вместе с тем частные ипотечные банки продолжали кредитование клиентов под городскую недвижимость. Статистические данные убедительно свидетельствуют об этом. К

1915 г. 24 белорусским городам было выдано ссуд в объеме 31,5 млн. руб. – на 1/5 больше в сравнении с началом XX в. Ведущее место (40,3%) удерживал Виленский земельный банк, занявший в середине 1890-х гг. доминирующее положение на местном рынке городского долгосрочного кредита.

Деятельность акционерных земельных банков находилась под неусыпным контролем Министерства финансов, других правительственных органов. При этом такие частные ипотечные учреждения всемерно поддерживались правящими кругами, заинтересованными в их устойчивости и надежности. Ежегодно в империи собирались съезды представителей негосударственных земельных банков, которые принимали программу своей деятельности и избирали исполнительный орган – Постоянный комитет. Председатель Комитета назначался самим императором. Такая жесткая опека ипотечных банков в немалой степени предопределяла их прочное положение в общеимперской кредитной системе.

В обстановке начавшейся Первой мировой войны акционерные земельные банки резко сократили объемы как земельных, так и, в особенности, городских ссуд. Северо-западные губернии оказались на военном положении. Летом 1915 г. боевые действия перекинулись на белорусский край, что привело к дальнейшему сужению сферы действий этих банков. С приходом большевиков к власти кредитование под залог недвижимости ликвидируется на многие годы. Однако богатый опыт организации городского кредитования, накопленный несколькими поколениями банкиров, и сегодня не утратил своей актуальности и может быть в чем-то востребован в условиях возрождения ипотеки. ■