

Виленский земельный банк (1872—1914)

Юрий ГРУЗИЦКИЙ



Профессор БГЭУ,
кандидат исторических наук

Важным звеном ипотечного кредитования в период становления и развития капиталистической экономики белорусского края являлись акционерные земельные банки, быстро занявшие лидирующие позиции в системе долгосрочного кредитования под залог недвижимого имущества. Особое место среди таких финансовых институтов принадлежало Виленскому земельному банку, сыгравшему ведущую роль в становлении и развитии региональной ипотеки.

В ходе реформирования кредитных отношений в Российской империи (1860—1875) появилась необходимость существенного расширения крайне узкого круга учреждений долгосрочного кредита, основанных на акционерных началах. Правящие круги империи считали, что частные земельные банки в отличие от кредитных учреждений, функционировавших на принципах круговой поруки земщиков-землевладельцев, могли бы вполне удовлетворить потребность необъятной российской провинции в долгосрочных ссудах.

В период с 1871 г. по 1873 г. в Российской империи было учреждено 11 акционерных ипотечных банков, десять из которых действовали до Октябрьской революции — Московский, Петербургско-Тульский, Виленский, Ярославско-Костромской, Бессарабско-Таврический, Донской, Киевский, Харьковской, Полтавский, Нижегородско-Самарский. При открытии их основной собственный капитал в совокупности составлял 13,5 млн. руб. [1].

В Беларуси осуществляли деятельность три земельных акционерных банка. Первым в декабре 1872 г. приступил к проведению ипотечных операций во всех пяти белорусских, а также в Ковенской губерниях Виленский земельный банк. В следующем году был расширен район, в котором осуществлял деятельность Московский акционерный банк долгосрочного кредита. В него вошли Витебская, Минская и Могилевская губернии. Наконец, в 1886 г. на белорусском рынке частной ипотеки появился еще один крупный частный земельный банк — Петербургско-Тульский, получивший право проводить операции с недвижимостью в Виленской и Гродненской губерниях [2]. К началу XX века в 15 белорусских городах существовала сеть таких банков, охватывавшая все губернии и

крупные уездные центры Северо-Западного края. В каждом губернском городе действовало по два учреждения долгосрочного кредита, что, несомненно, способствовало конкуренции между ипотечными банками.

Однако собственно региональным, местным был Виленский земельный банк, приступивший к операциям при солидном начальном «складочном» (акционерном) капитале в 1,5 млн. руб. и отделения которого с самого начала его деятельности имелись во всех белорусских губернских центрах. Это ипотечное учреждение было связано с Виленским коммерческим банком, проводившим краткосрочные кредитные операции [3].

Среди учредителей Виленского земельного банка были крупные местные латифундисты: князь П.Л. Витгенштейн, графы Н.Н. Зубов, А.Я. Платтер и др. Активное участие в основании этого кредитного учреждения приняли петербургские банкирские дома И.Е. Гинцбурга, Л.М. Розенталя, Э. М. Мейера, а также В.Ф. Захерта, Моес и К^г из Белостока [4]. Известный банкир И.Е. Гинцбург был нашим земляком, витебским купцом первой гильдии, сумевшим добиться выдающихся успехов на финансовом поприще.

Ведущие позиции Виленского земельного банка в северо-западном регионе были обусловлены не только районом его действий, но и приближенностью правления банка к местному землевладению, учредителями, знавшими специфику края, и, наконец, ориентацией на «польских» помещиков, как тогда называли представителей католического вероисповедания.

Ресурсы кредитования банков такого типа аккумулировались выпуском акций и, главным образом, ипотечных облигаций — складных листов. Выдача ссуд могла проводиться только после опла-

ты не менее 25% акционерного капитала в местных отделениях Государственного банка Российской империи. Учредителям при взносе первой четверти нарицательной цены акций выдавались временные свидетельства, которые обменивались на акции после полной их оплаты. Сумма выпущенных в обращение закладных 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 и капиталом банка. Наряду с государственными ценными бумагами они принимались по казенным поставкам и подрядам, а также в залог Государственным банком.

Ссуды выдавались как краткосрочные (на один—три года под заложенные в банке имения в размере не выше 10% их оценки), так и долгосрочные (под залог земель, первоначально до 43 лет 6 месяцев, а к концу XIX века — от 18 лет 7 месяцев до 61 года 8 месяцев, в размере не более 60% оценки 6-процентными закладными листами). Кредитование под залог городской недвижимости поначалу осуществлялось на срок до 18 лет 7 месяцев, а затем его продолжительность выросла до 36 лет 4 месяцев [5].

Платежи по кредитам земельных банков делились на три основные части: так называемый “процент роста” для оплаты купонов по закладным листам; процент погашения, уменьшавший величину капитального долга, и платежи в дивиденды для составления прибыли на акционерный

капитал. В сравнении с государственными сословными ипотечными банками, учрежденными в 80-е годы XIX века, эти финансовые институты предоставляли суженную стоимость на менее выгодных условиях. Так, к концу XIX века все платежи по долгосрочным кредитам в зависимости от их продолжительности вносились по полугодиям и составляли от 2,5 до 3%. Кроме того, до 3/4% заемщики платили на составление запасного капитала, в дивиденд акционерам и на расходы по управлению банком. Плата на погашение кредита определялась его продолжительностью и варьировалась от 1/8 до 1,5% за 6 месяцев. Ко всему со ссудополучателей “в возмещение издержек по изготовлению и производству оценки закладных листов” одновременно взимался 1% от суммы кредита [6]. Такие “накрутки” вызывали у заемщиков недовольство, они обращались в Министерство финансов с просьбами об уменьшении платы за ссудный капитал частных земельных банков.

В отличие от государственных ипотечных учреждений, обслуживавших определенные социальные группы клиентов, акционерные банки долгосрочного кредита имели всесословный характер. Об этом свидетельствуют состав заемщиков Виленского ипотечного акционерного банка.

Несмотря на пестроту клиентуры этого банка, характерно доминирование представителей дворянства, на которых приходилось три четверти всей задолженности (таблица). Преобладание этого класса в объеме выданных ссуд было в этот период характерно для всей системы акционерных зе-

мельных банков (почти 65% ипотечного долга приходилось именно на дворян). Но у Виленского банка этот показатель был выше. Здесь его опережало только Киевское кредитное учреждение аналогичного типа. Сказывалась дискриминация в западных губерниях представителей католического вероисповедания (поляков) при выдаче ссуд из государственных сословных земельных банков.

Это важное обстоятельство обусловило ипотечное кредитование банком преимущественно представителей дворянства польского происхождения. Прокатолическую направленность Виленского банка, “значительная часть акций которого находилась в польских руках”, отмечали и представители Министерства финансов Российской империи [7]. Из-за ограничений, введенных царским правительством на приобретение земли поляками, евреями, имения русских помещиков не могли свободно переходить из рук в руки. Круг лиц, способных приобрести заложенную землю в случае невозврата ссуды, существенно сужался, ее рыночная стоимость и, соответственно, банковская оценка снижались. В итоге этот банк не оправдал ожиданий правящих кругов империи по усилению “русского элемента” в местном землевладении.

Другая особенность Виленского банка в распределении ипотечных ссуд — низкий удельный вес купечества (2,2%) при среднем показателе по империи 13,5%. Причиной тому являлось преобладание в среде этого предпринимательского сословия представителей дискриминируемого царизмом еврейского этноса, превышавшего

Таблица

Распределение задолженности Виленскому земельному банку по сословиям (млн. руб.) на 01.01.1889

Дворяне		Купцы		Люди разного сословия		Крестьяне		Мещане		Духовенство		Итого	
Сумма долга	%	Сумма долга	%	Сумма долга	%	Сумма долга	%	Сумма долга	%	Сумма долга	%	Сумма долга	%
30,89	75,4	0,90	2,2	5,99	14,6	2,55	6,2	0,61	1,5	0,05	0,1	40,97	100

Источник: Проскуракова Н.А. Земельные банки Российской империи. М., 2002, с. 189.

в некоторых белорусских губернских городах 90%.

Но доминирование дворянского сословия на рынке ипотеки не означало, что полученные ссуды были оторваны от промышленного сектора и направлялись преимущественно на потребности аграрного сектора, где, кстати, также осуществлялись рыночные преобразования, или на потребительские нужды. В пореформенной Беларуси владельцами появившихся фабрик и капиталистических мануфактур являлись в первую очередь обуржуазившиеся дворяне. К 90-м гг. XIX в., ко времени завершения промышленного переворота в северо-западных губерниях, из 865 относительно крупных предприятий свыше двух третей принадлежало этому классу.

Правящие круги империи, понимая обременительность частной ипотеки для заемщиков по сравнению с государственными земельными банками, пытались как-то сгладить существенные различия между ними. В мае 1886 г. Комитет Министров принял решение “О распространении на заемщиков частных земельных банков льгот, установленных Положением о Государственном дворянском земельном банке”, которое предполагало уменьшение размеров пени за просроченные ссуды. В 90-е гг. XIX века были проведены конверсии 6- и 5-процентных закладных листов в 5 и 4½-процентные “для облегчения положения заемщиков” [8]. Однако существенно ситуацию эти решения не меняли. Жесткие рыночные условия кредитования в акционерных ипотечных банках породили многочисленные нарекания на дороговизну и тяжесть кредита, незаконные поборы, что сдерживало ипотеку.

Несмотря на это, до 90-х гг. XIX в., пока Крестьянский и Дворянский банки еще не развернули свои операции, на рынке ипотеки доминировали акционерные земельные банки, на которые в 1885 г. в Российской империи приходилось 54% всей заложенной земли. Особенно выделялись Московский, а также Виленский банки, где в залоге находилось 12,3 и 10,8% земельных владений соответственно [9]. Ипотечный банк в Вильно и в последующие годы сохранял свои ведущие позиции.

Землевладельцы северо-западных губерний постоянно требовали “облегчения положения заемщиков акционерных земельных банков”. В марте 1893 г. Минское сельскохозяйственное общество выступило против “труднодоступного” кредита Виленского банка. Участники общества ратовали за ликвидацию системы публикаций в прессе имен несостоятельных заемщиков и за настоятельную необходимость изменить существующие правила земельного кредита. Специально созданная комиссия во главе с уездным предводителем дворянства графом В. Татищевым вступила в переговоры с администрацией этого ипотечного учреждения, предложив ей провести конверсию 5-процентных закладных листов в 4½-процентные, перенести время платежей по ссудам на три месяца, создать специальный капитал, которым могли пользоваться ссудополучатели и другие меры. Минское сельскохозяйственное общество даже обращалось к петербургскому начальству с жалобой на “угнетение банками” [10]. Фактически землевладельцы требовали изменить устав земельных акционерных банков.

В 1906 г. помещики Виленской губернии создали Общество землевладельцев-заемщиков акционерных земельных банков с целью “защиты интересов членов общества, изыскания наиболее доступного и выгодного ипотечного земельного кредита, ходатайствования перед правительственными учреждениями и должностными лицами для достижения льгот и выгод в экономическом, финансовом и общественном отношении” [11]. Подобно минским помещикам члены общества ставили задачу фактического вмешательства в операции земельных банков.

Несмотря на это, частные ипотечные банки занимали одно из ведущих мест на белорусском рынке долгосрочного ссудного капитала. К началу 90-х гг. XIX века на ипотечном рынке России обозначилась устойчивая тенденция к сохранению высокого удельного веса земельной собственности северо-западного региона, заложенной в акционерных банках. Банковская статистика показывает, что пятая часть всех земель, заложенных в негосударственных ипотечных банках, приходилась тогда на бе-

лорусский край [12]. Это способствовало его экономическому развитию, но удорожало ссудный капитал для местных заемщиков.

В середине 1890-х гг. Виленский земельный банк вышел на лидирующие позиции в пяти северо-западных губерниях. Из заложенных белорусскими помещиками к этому времени во всех частных ипотечных учреждениях 5,8 млн. десятин земли с задолженностью в 83,7 млн. руб., на Виленский банк приходилось более 3,3 млн. десятин земельной собственности и 46,8 млн. руб. долга — соответственно 57 и 56% [13].

К 1895 г. в 10 акционерных ипотечных банках в залоге находилось 15% всей частновладельческой земли империи. На Виленский банк приходилось 4% от этой площади земельной собственности — наибольший показатель из всех частных ипотечных банков [14]. Это подтверждает особое место Виленского банка на рынке ипотечного кредита, проводившего свои операции в северо-западных губерниях.

Земельный банк в Вильно, несмотря на активизацию операций государственных сословных земельных финансовых институтов, сохранил лидирующие позиции и накануне боевых действий Первой мировой войны на белорусских землях. К 1915 г. здесь местными помещиками было заложено во всех ипотечных учреждениях 7,8 млн. десятин земли с 258,7 млн. рублей долга. Виленский банк имел в залоге почти 3,4 млн. десятин земельной собственности с задолженностью в 91,1 млн. руб. — 43,6 и 35,2% соответственно. В итоге в этом ипотечном учреждении оказалось в залоге более четверти (27,3%) всех частновладельческих земель белорусских губерний [15].

Частные земельные банки осуществляли кредитование и под залог городской недвижимости. Потребности развития муниципального хозяйства и ремонта жилищного фонда требовали и такой ипотеки. Действовавшие тогда в империи и некоторых городах белорусского края городские общественные банки осторожно проводили операции с недвижимостью, да и их слабый ресурсный потенциал не позволял их расширять.

Как уже отмечалось, по уставу кредитование под залог городской недвижимости вначале осуществлялось на срок до 18 лет 7 месяцев, а затем его продолжительность выросла до 36 лет 4 месяцев. Однако ссуды под залог строений нередко имели краткосрочный характер, что вынуждало местные власти прибегать в многократным заимствованиям. 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. Размеры одного кредита составляли от 10 до 50 тыс. руб. На 1 января 1908 г. задолженность этого губернского центра Виленскому земельному банку превышала 1,5 млн. руб. [16].

Изучение хранящихся в Национальном историческом архиве Беларуси кредитных соглашений, заключенных Минской городской управой и его представителем, известным предпринимателем графом К. Чапским, с Виленским банком убеждает в обременительности для муниципального бюджета таких заимствований. Они были преимущественно краткосрочными (на 1 год), с погашением за полгода вперед, плата за ссуженную стоимость составляла 7% плюс 1% “на покрытие издержек по оценке”. В этой связи городские власти Минска неоднократно предпринимали попытки учреждения собственного муниципального банка. Лишь открытие в 1896 г. Минского городского кредитного общества, занимавшегося кредитованием под залог недвижимости, несколько сняло остроту ипотечных ссуд в этом крупном губернском центре.

К началу 1895 г. Виленский банк уверенно опережал своих столичных конкурентов — Московский и Петербургско-Тульский банки и по кредитованию под залог городской недвижимости. В нем на это время было заложено 873 объекта имущества белорусских городов из 1840 (47,4%) с размером ипотечного долга в 5,7 млн. руб. при общей задолженности трем банкам более 10 млн. руб. (57%). Наиболее активную финансовую деятельность банк развернул в Гродно, Гомеле и Минске, где принял в залог 650 объектов

недвижимости с задолженностью в 4,7 млн. руб. [17].

Но Министерство финансов полагало, что операции под залог городской недвижимости являются менее обеспеченными и более рискованными. В какой-то степени это действительно было так, поскольку растущая конкуренция между земельными банками, обострившаяся усилением позиций городских кредитных обществ, также проводивших ипотечные операции, привела к выдаче “повышенных ссуд” под городскую недвижимость. Это нередко создавало проблемы с финансовой устойчивостью таких банков.

В итоге 29 апреля 1902 г. Государственный Совет ввел в уставы земельных банков ограничения на ссуды под городскую недвижимость. Банки теперь могли выдавать под такие залого лишь одну треть от общего объема кредитов, предоставленных на протяжении года [18]. Городские операции земельных банков были поставлены в зависимость от ссуд под залог земли. Возможность муниципалитетов и домовладельцев пользоваться кредитом была существенно сужена. Это сдерживало как ремонт жилого фонда в городах, так и новое строительство.

Закон 1902 г., а также экономическая депрессия и революционные события 1905—1907 гг. привели к сокращению выдачи городских ссуд акционерных земельных банков. Несмотря на это, ипотечный банк в Вильно продолжал кредитовать города в белорусском крае, помогая домовладельцам, муниципальным властям решать финансовые проблемы через инвестирование в городскую инфраструктуру, а местным предпринимателям — в их капитал. На 1 января 1908 г. — начало экономического подъема — задолженность 16 белорусских городов Виленскому банку составила почти 14,7 млн. руб. под 1707 объектов недвижимости, увеличившись за 13 лет более чем в 2,5 раза [19].

Анализ ипотечных ссуд, данных Виленским банком городам западного края к началу экономического подъема, свидетельствует, что более 38% заемных средств поступали в белорусские города. Подавляющая часть этих кредитов (свыше 78%) шла губернским городам края, а уездные

центры довольствовались незначительными ссудами. Среди заемщиков банка по объему полученных кредитов выделялись Витебск, Гродно и Гомель. Минск с открытием собственного ипотечного общества занимал теперь только четвертую позицию.

Ограничения городского кредита сохранялись на протяжении почти десяти лет. Однако экономический рост требовал расширения прав ипотечных банков по финансированию городов и земств. Наконец, 26 июня 1912 г. появилось утвержденное Николаем II Положение о выдаче акционерными земельными банками ссуд городам и земствам без ипотечного обеспечения [20]. Разрешив банкам выдавать ссуды на льготных условиях, Положение определяло срок, на который они выдавались, — продолжительностью не более 66 лет и 2 месяцев. При этом ссуды должны выдаваться особыми облигациями. Краткосрочные ссуды не могли превышать 5 лет и выдавались наличными деньгами.

Однако Положение 1912 г. не способствовало развитию городских ссуд. Банки не устраивали низкие проценты по таким кредитам, их слабая обеспеченность, недостаточность мер по взысканию ссуд. Но Виленский банк сохранил ведущие позиции среди частных ипотечных банков по кредитованию владельцев городской недвижимости в северо-западных губерниях. К началу 1915 г. у него находилось в залоге 1632 объекта имущества 14 белорусских городов — 40,8% от всех залогов в трех частных банках и Минском городском кредитном обществе, а также непогашенная задолженность в 6,4 млн. руб. — почти треть долга белорусских городов ипотечным учреждениям [21].

В условиях начавшейся войны ипотечный банк в Вильно продолжал наращивать операции под залог земельной и городской недвижимости. В 1914 г. это кредитное учреждение располагало акционерным капиталом в 10,5 млн. руб., уступая лишь Харьковскому и Московскому земельным банкам. Стоимость выпущенных им к этому времени в обращение закладных листов, которые котировались на Петербургской, Московской, Варшавской, Киевской, Рижской и Ревельской биржах,

равнялась 148,5 млн. руб. [22]. По объему выданных ссуд банк занимал пятое место среди акционерных земельных банков империи и

сохранил за собой роль лидера на рынке ипотечных ценностей. Богатый опыт ипотечного кредитования, накопленный Виленским

банком, и сегодня не утратил своей ценности.

Источники:

1. Устав акционерных земельных банков с разъяснением вопросов, возникших на практике при его применении с включением Решений Гражданск. Д-та Правит. Сената. Изд. 4-е, доп. СПб., 1894, с. XXI, 149—150. Данный устав являлся типовым, и некоторые отличия в уставах отдельных банков были незначительными и касались лишь второстепенных вопросов деятельности.
2. Там же.
3. Русские банки. Справочные и статистические сведения о всех действующих в России государственных, частных и общественных кредитных учреждениях (год третий) / Сост. А.К. Голубев / СПб., 1899, с. 170.
4. Собрание узаконений и распоряжений правительства, издаваемое при Правительствующем Сенате. 1873. Первое полугодие. СПб., 1873, с. 138; Устав Виленского земельного банка, утвержденный 9 августа 1872 г. с последующими изменениями по 10 декабря 1902 г. СПб., 1902, с. 1—2.
5. Устав акционерных земельных банков с разъяснением вопросов, возникших на практике при его применении с включением Решений Гражданск. Д-та Правит. Сената. Изд. 4-е, доп., с. 2—4, 77—78.
6. Там же, с. 81.
7. Отчет по ревизии Виленского земельного банка начальника отделения Особенной канцелярии по кредитной части А.Р. Менжинского и чиновника особых поручений Министерства финансов Г.Г. Вороновича. СПб., 1909, с. 7.
8. Министерство финансов. 1802—1902. Часть вторая. СПб., 1902, с. 78.
9. Материалы по истории аграрных отношений в России в конце XIX — начале XX в. Статистика долгосрочного кредита в России / Сост. Н.А. Проскуракова / М., 1980, с. 8.
10. Бржозовский А. Общие учреждения долгосрочного поземельного кредита в Юго-Западном крае. Киев, 1894, с. 20—21; Журнал Комиссии, избранной Минским обществом сельского хозяйства, по вопросу о долгосрочном земельном кредите. Заседание 15 июня 1893 г. Мн., 1893, с. 15.
11. Устав Виленского общества землевладельцев — заемщиков акционерных земельных банков. Вильно, 1906, с. 3.
12. Хрулев С.С. Наш ипотечный кредит. (Опыт статистического выяснения состояния землевладения в зависимости от его задолженности). СПб., 1898, с. 149.
13. Статистика долгосрочного кредита в России. 1895 г. Вып. 3. СПб., 1896, с. 24—29. Подсчеты автора.
14. Там же, с. II.
15. Статистика долгосрочного кредита в России. 1916 г. Вып. 1. Пг., 1916, с. 22. Подсчеты автора.
16. Национальный исторический архив Беларуси. Ф. 1. Оп. 1. Д. 2451, л. 23—34; Отчет по ревизии Виленского земельного банка..., с. 37.
17. Статистика долгосрочного кредита в России. 1895 г., с. 60—62. Подсчеты автора.
18. Полное собрание законов Российской империи (ПСЗРИ). Собр. 3-е. Т. XXII. 1902. Отд. 1-е. СПб., 1904, с. 246—247; Устав Виленского Земельного банка, утвержденный 9 августа 1872 г. с последующими изменениями по 10 декабря 1902 г. 1902, с. 8.
19. Отчет по ревизии Виленского земельного банка..., с. 37. Подсчеты автора.
20. ПСЗРИ. Собр. 3-е. Т. XXXII. Отд. 1-е. Пг., 1915, с. 980—982.
21. Статистика долгосрочного кредита в России. 1916 г. Вып. 1, с. 33—34. Подсчеты автора.
22. Ежегодник Министерства финансов. Вып. 1916 г., с. 231; Русские биржевые ценности. 1914—1915 гг. Пг., 1915, с. 236—237.