

В.Г СКУРАТОВ

**СИСТЕМА ДОЛГОСРОЧНОГО ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В ДОРЕВОЛЮЦИОННОЙ РОССИИ**

V.G SKURATOV

**LONG-TERM MORTGAGE LOAN SYSTEM
IN PRE-REVOLUTIONARY RUSSIA**

Система долгосрочного ипотечного кредитования в дореволюционной России в значительной степени отличалась от механизмов, применяемых в рамках долгосрочного кредитования как в современной Российской Федерации, так и в Республике Беларусь. В настоящей статье рассмотрены вопросы организации в конце XIX - начале XX веков долгосрочного ипотечного кредитования в России, а также раскрыта юридическая природа основных правовых институтов, занимающих особое место в кредитных правоотношениях того времени.

The system of long-term mortgage lending in pre-revolutionary Russia was significantly different from the mechanisms used in the framework of long-term lending both in the modern Russian Federation and in the Republic of Belarus. This article discusses the organization of long-term mortgage lending in Russia at the end of the 19th and beginning of the 20th centuries, and also discloses the legal nature of the main legal institutions that occupy a special place in credit relations of that time.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, банк, ссуда, ипотека, закладной лист.

Keywords: mortgage lending, bank, loan, mortgage, mortgage list.

Долгосрочное ипотечное кредитование в дореволюционной России осуществлялось, главным образом, специализированными (земельными) банками, которые учреждались исключительно для выдачи ссуд под залог недвижимой собственности в губерниях.

Круг действий земельного банка ограничивался выдачей ссуд под залог:

- земель и городских недвижимых имуществ, принадлежащих заемщикам на праве полной собственности;
- городских участков со строениями, находящихся у заемщиков во владении на праве потомственного бессрочного пользования и распо-

ряжения за определенную и неподлежащую изменению плату.

Сумма ссуд под залог городских недвижимых имуществ не должна была превышать одной трети общего итога оставшихся непогашенных ссуд.

Земельные банки выдавали как долгосрочные ссуды, так и краткосрочные.

Краткосрочные ссуды выдавались на сроки от одного года до трех лет по усмотрению правления (в некоторых банках (например, в Московском) – от шести месяцев до трех лет). При этом они могли быть выданы банком и под заложенные в нем по долгосрочным ссудам имения при условии, что их размер не превышал 10% оценки имений, под залог которых они испрашивались, и совокупность долгов по ссудам (долгосрочной и краткосрочной), выданным под одно и то же имение, не должна была превышать 60% его оценочной стоимости (исключение составляли Ярославско-Костромской, Харьковский и Донской банки, в которых ссуды не могли одновременно числиться на одном и том же имуществе).

Независимо от срока, на который выдавалась ссуда, ее размер не мог превышать 60% оценочной стоимости закладываемого имущества.

Состоящие в общем владении имущества принимались в залог не иначе, как в полном их составе и с согласия всех совладельцев.

При этом ссуды выдавались лишь под залог имущества, свободно от долгов или с условием их уплаты из назначенной к выдаче ссуды, или же по изъявлении кредиторами заемщика согласия на выдачу ссуды с условием, что банк имеет преимущественное право взыскания с принятого им в залог имущества.

Заложенные в банк имущества могли быть отдаваемы с ведома банка в залог под дополнительные ссуды с сохранением за банком преимущественного права на удовлетворение своих требований по выданной ссуде за счет заложенного имущества.

Особо следует обратить внимание, что заложенные банку имения могли переходить из рук в руки, по наследству, дарению и продаже не иначе, как с переводом долга и обязательств в отношении к банку на нового владельца. Акты о переходе права собственности на эти имения совершались только после получения из банка сведений: 1) о сумме долга, следующей переводу на приобретателя имения; 2) о сумме недоимок, подлежащих немедленной уплате, и 3) о том, не назначено ли имение банком в продажу за недоимки, и, если назначено, на какой именно срок. В последнем случае, т.е. если имение назначено в продажу, акт на переход такого имения в другие руки мог быть совершен лишь по уплате суммы недоимок по ссуде, подлежащих немедленному взносу до начала торга. По совершении акта о переходе заложенного в банке имущества установление, в котором совершен акт, обязано

было уведомить об этом правление банка.

В случае уменьшения ценности недвижимого имущества по вине собственника банк имел право потребовать возврата соразмерной части ссуды и ранее истечения первоначально назначенного при залоге имущества срока. Если же собственник не удовлетворит этого требования добровольно, то банку предоставлялось право подать против владельца имущества иск в суд о взыскании части ссуды, соразмерно такому обесценению.

Лицо, желавшее получить ссуду под залог земли, обязано было представить в банк:

- надлежащее свидетельство о принадлежности заемщику имения и о лежащих на нем запрещениях, взысканиях, спорах, исках и проч.;
- план, если таковой имелся;
- подробно составленную оценочную опись имения.

Желавший же получить ссуду под залог строения кроме указанных документов предоставлял страховой полис, который хранился в банке. При этом строение должно было быть застраховано не ниже суммы, назначенной в ссуду, с присовокуплением суммы двухгодовых процентов.

Кроме того, при залоге земельных имений строения, вошедшие в их оценку, должны были до окончательной уплаты долга ежегодно страховаться от огня за счет заемщика, и для того, чтобы в случае пожара следующее от страхового общества вознаграждение передавалось непосредственно банку, полис должен был выдаваться на имя банка и храниться в правлении.

Залогодатель обязан был содержать принятое банком в обеспечение строение в исправности, не обременять его долгами и своевременно перестраховывать с представлением в правление банка страхового полиса не позже как за месяц до окончания срока предыдущего полиса. В противном случае банк перестраховывал имущество за счет лица, представившего его в обеспечение, и израсходованные деньги взыскивал с него при первом срочном платеже по ссуде.

В случае повреждения пожаром заложенного имущества правление банка предъявляло полис в страховое общество, которое за убытки, происшедшие от пожара, уплачивало банку, а не владельцу. Из полученного вознаграждения банк удерживал причитающуюся часть долга по ссуде. Однако, если заемщик представлял обеспечение в том, что страховое вознаграждение будет употреблено им на возобновление сгоревших строений, и правление банка признавало это обеспечение достаточным, оно могло выдать заемщику это вознаграждение в полном объеме.

В отличие от краткосрочных ссуд, которые выдавались наличными деньгами, долгосрочные ссуды земельные банки выдавали закладны-

ми листами по нарицательной их цене. При этом банк по обоюдному согласию с заемщиком мог принять на себя продажу выданных листов по вольной цене, взимая при этом комиссионную плату в размере, определенном правлением, но не свыше одной четверти процента.

Закладные листы выпускались ежегодно 2 января и 1 июля сериями согласно условиям займов. Они печатались по форме, утвержденной Министром Финансов, с обозначением нарицательного капитала, размера процентов, номера, времени выпуска и способа погашения. Бланки закладных листов могли печататься в Экспедиции Заготовления Государственных бумаг. В возмещение издержек по производству оценки и изготовлению закладных листов взимался единовременно один процент с суммы займа.

К закладным листам прилагался купонный лист. Закладные листы вырезались из книги с талонами и выпускались за подписью председателя и двух членов правления. На каждом закладном листе должна была быть, кроме того, подпись (гриф) уполномоченного лица от Министерства Финансов. За подделку закладных листов виновные подвергались суду и наказанию, как за подделку государственных бумаг.

Сумма выпущенных в обращение закладных листов не должна была превышать более чем в десять раз сумму складочного и запасного капитала банка.

При этом часть складочного капитала, составлявшая одну двадцатую суммы находящихся в обращении закладных листов, должна была храниться в государственных или правительством гарантированных, удобно реализуемых процентных бумагах.

Закладные листы выдавались на предъявителя и могли быть переуступаемы через простую передачу из рук в руки. Владельцу закладных листов предоставлялось право вносить их для хранения в кассы банка. В таком случае взамен закладных листов выдавалась именная квитанция по установленной правлением форме.

Достоинство закладных листов определялось в сто, пятьсот, тысяча, пять тысяч и десять тысяч рублей кредитных или в сто двадцать пять рублей металлических (иногда в сто пятьдесят), считая их равными двадцати фунтам стерлингов, пятистам франкам, двумстам тридцати шести голландским гульденам и ста тридцати четырем прусским талерам.

Закладные листы были процентными ценными бумагами, и в зависимости от срока выдаваемой ими ссуды приносили от 4% до 6% дохода в год. При этом проценты по закладным листам выплачивались предъявителю купонов дважды в год – 2 января и 1 июля.

Уплата процентов по закладным листам и по наступлении срока их полного погашения (вышедших по тиражу листов) нарицательной цены обеспечивалась не только ежегодными взносами и принятыми в

залог имениями, но складочным и запасным капиталом и всем достоянием банка.

Погашение закладных листов производилось:

- уплатой из кассы банка нарицательной цены листов, вышедших по тиражу, который делался два раза в год в сроки, определенные правлением банка, ежегодно на сумму следующих в каждом году погасительных по займам взносов, а также на все наличные деньги, поступившие в течение года в возврат займов до срока;

- покупкою на бирже закладных листов в счет сумм подлежащих тиражу согласно п.1;

- уничтожением закладных листов, внесенных в кассу банка (например, в случае досрочного погашения ссуды закладными листами).

При этом закладные листы, выпущенные с обозначением в них серии и срока уплаты нарицательного капитала, подлежали погашению с соблюдением условий, указанных на самих листах.

Закладные листы, вышедшие в тираж, и купоны, не предъявленные к оплате в течение десяти лет со дня назначенного срока, теряли свое достоинство, и следовавшие по ним платежи зачислялись в пользу банка.

Тираж и уничтожение закладных листов как вышедших в тираж, так и купленных взамен этого на бирже, а равно внесенных в кассу банка, производились в правлении банка публично в присутствии трех депутатов, назначенных общим собранием, и лица, командированного от Министерства Финансов. При этом в уставах некоторых банков (Нижегородско-Самарском и Бессарабско-Таврическом) срок проведения тиража был четко определен, а именно тираж каждый раз проводился за два месяца до срока погашения закладных листов. За каждый закладной лист, вышедший в тираж, уплачивалась нарицательная сумма такой валютой, какая в нем была обозначена.

В течение месяца со дня тиража вышедшие номера закладных листов выставлялись в правлении банка и публиковались в Правительственном Вестнике и местных губернских ведомостях.

По долгосрочной ссуде заемщик обязан был уплачивать с занятой суммы каждые 6 месяцев в зависимости от срока, на который выданы ссуды:

- а) 3 (2,5) процента роста;

- б) на погашение ссуды от 1/8 до 1,5 процента.

Сверх процентов роста и погашения заемщик по всем ссудам обязан был вносить особый полугодовой платеж на составление запасного капитала банка, в дивиденд акционерам и на расходы по управлению банком. Этот платеж на первое по выдаче ссуды время впредь до погашения одной десятой ее части взимался в размере полпроцента с суммы ссуды на каждое полугодие. Затем, по погашении одной деся-

той части первоначальной ссуды, этот платеж в последующее время, до погашения второй десятой части ссуды, взимался в размере $9/10$ первоначального полупроцентного оклада, по погашении двух десятых долга - в размере $8/10$, по погашении трех десятых долга - в размере $7/10$, по погашении четырех десятых долга - в размере $6/10$, по погашении пяти десятых долга - в размере $5/10$ и по погашении шести десятых - в размере $4/10$ первоначального оклада. Взимание данного сбора прекращалось в определенное полугодие с даты выдачи ссуды в зависимости от условий ссуды.

Указанные выше платежи вносились за каждые полгода не позже 30 июня и 31 декабря. При этом они могли вноситься, как наличными деньгами, так и закладными листами банка, вышедшими по тиражу, или купонами от этих листов, по которым наступил срок уплаты.

Если заемщик исправно выполнял свои обязательства по ссуде, то по погашении пятой части лежащего на имении долгосрочного долга допускался перезалог имения с возобновлением долгосрочной ссуды. При этом взимались в пользу банка один процент премии со всей суммы, дополнительно выданной закладными листами по перезалогу.

Заемщики всегда могли сверх названных платежей обязательных в определенном постоянном размере возратить остающийся на них по долгосрочной ссуде долг до срока по частям, в суммах не менее ста рублей и в круглых сотнях или сполна, посредством взноса закладных листов банка по нарицательной цене. При этом, если для досрочного погашения долга заемщик представлял наличные деньги, он был обязан дополнительно заплатить сумму в размере подлежащих уплате процентов по находящимся в обращении по этой ссуде закладным листам.

Если заемщик не уплачивал в срок установленных по займу взносов, ему давалось шесть льготных месяцев с платежом на всякую невнесенную в срок сумму в первые два месяца по 0,5 процента, а в остальные четыре месяца по 1 проценту в месяц с суммы недоимки, считая часть каждого месяца за полный месяц.

Необходимо отметить, что с целью уменьшения размера срочных платежей по прошествии не менее пяти лет со времени выдачи первоначальной ссуды допускалось изменение конечного срока погашения долга (пересрочка) без увеличения его суммы. При этом оставшийся на имении долг округлялся до полных сотен рублей (для чего от заемщика в отдельных случаях требовался взнос наличными деньгами по расчету) и записывался на имении ссудой на новый срок, а лежащее на имении запрещение оставалось в прежней силе.

В случае постигших заложенные имения чрезвычайных бедствий, причинивших сокращение доходов имения, а также в случае смерти владельца, правление банка могло предоставить заемщику льготы по

уплате срочных платежей, которые заключались в рассрочке на три года не более двух полугодичных платежей с обязанностью погасить их равными полугодичными взносами или в отсрочке на один год не внесенного в свое время платежа. С отсроченных и рассроченных сумм заемщики должны были уплачивать по 6 процентов взамен установленной пени.

По прошествии льготного срока, обыкновенного или чрезвычайного, и в случае дальнейшей неисправности заемщика, а также при первом невыполнении заемщиком принятых на себя обязательств перед банком по оказанной ему льготе банк обращал взыскание на заложенное имущество.

Таким образом, если в продолжение льготного срока вся недоимка не была погашена, то правление назначало заложенное имущество в продажу, о чем заемщику посылалось уведомление не позднее двух месяцев со дня истечения льготного срока. Одновременно с этим о назначении имущества в продажу выставлялось объявление в помещении того установления, в котором планировалось проводить торг. При этом невручение заемщику уведомления не останавливало дальнейших действий и не влекло их недействительность (публикаций и торгов).

Со дня посылки заемщику уведомления правление имело право проверить опись предназначенного в продажу имущества в присутствии владельца или его поверенного, а за отсутствием их – при судебном приставе или при полицейском чиновнике.

По прошествии не менее шести месяцев со дня посылки уведомления о назначении имущества в продажу в Правительственном Вестнике (не позднее, чем за шесть месяцев до начала торгов), Вестнике Финансов, Промышленности и Торговли, в губернских ведомостях той губернии, где находилось подлежащее продаже имущество (не позднее двух недель со дня публикации в Правительственном Вестнике), и в одной из наиболее распространенных в Санкт-Петербурге газет помещалась публикация, в которой указывалось время и место, как первого, так и второго торгов и начальная сумма продажи, а также где и когда можно рассматривать делопроизводство, относящееся к обращаемому в продажу имуществу, условия участия в торгах и закрепления имущества за покупателем.

Заемщику позволялось внести недоимку в платежах банку с пеней за просрочку и со всеми расходами по назначению имения в продажу до начала первого торга, а если он не состоялся, до начала второго и тем освободить имущество от продажи.

Продажа с торгов имения, заложенного в банке, производилась по усмотрению правления – самим правлением или теми присутственными местами, в которых по закону она (продажа) допускалась.

Торг начинался с суммы капитального долга по выданной ссуде с причислением к ней льготного полугодового платежа, всех прочих недоимок в платежах, пеней, расходов как по продаже, так и вообще произведенных за счет заемщика, а также взысканий, пользующихся старшинством перед долгом банку. На покупателя, приобретающего имущество, переводилась числящаяся на имуществе ссуда вместе с льготным платежом банку за текущее полугодие, с начисленной по нему пеней. Лица, желавшие принять участие в торге, обязаны были представить залог в сумме, с которой должен был быть начат торг. Залог представлялся наличными деньгами или государственными или правительством гарантированными процентными бумагами, а также закладными листами производящего продажу банка.

В большинстве случаев торг признавался состоявшимся, если сверх суммы, с которой он начинался, была предложена надбавка не менее чем двумя участниками торга.

После продажи правление банка сообщало в соответствующее учреждение о выдаче покупателю на приобретенное им имение узаконенного акта.

При неуспешности первого торга через две недели назначался вторичный, последний, торг. Если и на вторичном торге никто не предложил цены, равной всем платежам, следующим банку с продаваемого имущества, а равно и казенных, городских и земских недоимкам, то имущество поступало в собственность банка, который должен был немедленно, если к этому нет законных препятствий, совершить на имущество крепостной акт и продать это имение в течение одного года за свой счет с торгов или по вольной цене.

В течение всего указанного срока все недоимки и платежи банку, а также и недоимки в казенных, земских или городских сборах должны были уплачиваться из доходов от имения, а недостающая часть – из текущих прибылей банка.

Сумма долга по займу, недовырученная при продаже заложенного имения за счет банка, пополнялась из особого резервного фонда, а при его отсутствии из прибылей банка, при их недостаточности – из запасного и, наконец, из основного капитала банка.

Таким образом, долгосрочное кредитование в дореволюционной России осуществлялось специализированными организациями (земельными банками) только под залог недвижимого имущества. При этом долгосрочные ссуды выдавались закладными листами, являющимися процентными ценными бумагами на предъявителя, обеспеченными заложенным имуществом, переход прав по которым осуществлялся простой передачей из рук в руки. Переход права собственности на заложенное имущество осуществлялся не иначе, как с переводом долга и обязательств в отношении к банку на нового владельца. Основанием

обращения взыскания на данное имущество являлось неисполнение должником обязательств по установленным по ссуде периодическим взносам, размер, порядок и сроки уплаты которых определялись не договором, заключенным между банком и заемщиком, а уставами банков и другими правовыми актами. При этом недостаточность суммы, вырученной от реализации заложенного имущества, рассматривалась как убытки банка.

Список использованных источников

1 Шелков, О. В. *Ипотечное кредитование: история, теория, перспективы, практические рекомендации для заемщиков* / О. В. Шелков. – Мн. : Дикта, 2007. – 252 с.

2 *Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России* / В. С. Ем [и др.]; под ред. В. С. Ема. – М. : СТАТУТ, 1999. – 256 с.

3 *Устав акционерных земельных банков // Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России* ; под ред. В. С. Ема – М. : Статут, 1999. – С. 127–187.

4 Башмаков, А.А. *Основные начала ипотечного права: Лекции читанные в г. Либаве в 1891 г.* / А.А. Башмаковым. – Либав: Издание Лито-Типографии М. Петерсона, 1891. – XVIII, 248 с.

5 Базанов, И.А. *Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства* / И.А. Базанов. – М. : Статут : Консультант Плюс, 2004 (ОАО Ярослав. полигр. комб.). – 587 с.