

RU

## Ипотечный кредит в Западной Сибири в конце XIX – начале XX века

Бочарова Т. А.

**Аннотация.** Целью исследования является оценка влияния ипотечного кредита на хозяйственно-экономическое развитие Западной Сибири в конце XIX - начале XX века. В статье рассмотрены формы и объёмы ипотечного кредитования осуществляемого государственными, акционерными и городскими банковскими учреждениями в регионе. Научная новизна исследования заключается в комплексном исследовании проблемы, введении в научный оборот новых архивных документов, статистических сведений и материалов дореволюционной периодической печати. Полученные результаты показали, что ипотечный кредит способствовал развитию капиталистических отношений, являясь источником средств, прежде всего, для финансового, торгового и промышленного капитала.

EN

Mortgage in West Siberia in the Late 19<sup>th</sup> and Early 20<sup>th</sup> Century

Bocharova T. A.

**Abstract.** The paper aims to evaluate the influence of mortgage on the economic development of West Siberia in the late 19<sup>th</sup> and early 20<sup>th</sup> century. The study considers the forms and volume of mortgage lending implemented by the government, joint-stock and city bank establishments in the region. The scientific originality of the research lies in the fact that it provides a complex study of the issue, introduces new archival documents, statistic data and materials of pre-revolutionary periodicals into scientific circulation. The results have shown that mortgage contributed to the development of capitalist relations, being a source of funding, first of all, for financial, trade and industrial capital.

## Введение

Ипотечный кредит – целевой долгосрочный кредит на покупку недвижимости, которая становится залоговым обеспечением по выданной ссуде. В пореформенный период в Российской империи сформировалась специфическая система ипотечного кредита, которая сочетала в себе элементы сословной феодальной системы с новыми капиталистическими формами. На современном этапе обращение к истории ипотечного кредита в России в конце XIX – начале XX века актуально в контексте понимания роли долгосрочного кредита в хозяйственно экономическом развитии страны и отдельных регионов, а также оценки развитости товарно-денежных, капиталистических отношений накануне революционных событий 1917 г. Обращение к историческому опыту приобретает также особую актуальность в связи с сотрясающими российскую и мировую экономику кризисами ипотечного кредитования конца XX – начала XXI века.

Для достижения указанной цели исследования необходимо решить следующие задачи: выявить кредитно-банковские учреждения, предоставлявшие ипотечные кредиты, проанализировать объёмы, виды и условия ипотечного кредитования, оценить доступность данной кредитной операции на территории Западной Сибири в конце XIX – начале XX века.

В статье были использованы как общенаучные методы исследования (анализ, синтез, дедукция, индукция), так и специальные исторические: историко-системный, историко-генетический, методы синхронного и диахронного анализа. Кроме того, исследование проблемы потребовало применения междисциплинарных подходов, в частности, использовались экономические и статистические понятия и методы.

Теоретической базой исследования послужили работы, рассматривающие долгосрочный кредит под залог земли и городских строений в пореформенный период в общероссийском масштабе (Корелин, 1988; Проскурякова, 2001; 2007), и работы, посвящённые деятельности отдельных видов банковских учреждений в регионе (Кириллов, 2003).

Практическая значимость исследования заключается в необходимости анализа исторического экономического опыта для определения и обоснования направлений экономических преобразований современной России и возможности использования материалов статьи для лекционных курсов в высшей школе.

## Основная часть

Банковская система Российской империи пореформенного периода отличалась многообразием кредитных учреждений по форме собственности и включала в себя государственные, акционерные, городские и кооперативные учреждения. Такая специфика банковской системы наложила отпечаток и на систему дореволюционного ипотечного кредита.

Основу государственных кредитных учреждений в пореформенный период составляли три государственных банка: Государственный банк Российской империи, Крестьянский поземельный банк и Дворянский земельный банк. Первый, являясь крупнейшим коммерческим банком, не осуществлял кредитование под залог недвижимости. Данные операции осуществлялись исключительно Крестьянским поземельным и Дворянским земельными банками. Отсутствие в Сибири и на Дальнем Востоке крупного помещичьего землевладения не повлекло распространения деятельности Дворянского земельного банка за Урал. Деятельность Крестьянского поземельного банка первоначально также распространялась только на территорию Европейской России. Активное освоение земель за Уралом в начале XX века поставило на повестку дня открытие отделения в Сибири. По замыслу П. А. Столыпина, отделение должно было привлечь «на окраины» капитал и стимулировать развитие частной земельной собственности, без чего невозможно развитие производительных сил (Поездка в Сибирь и Поволжье..., 1911, с. 117). Сибирское отделение Крестьянского банка было решено открыть в Омске, поскольку в Акмолинской области имелось значительное количество частновладельческих земель (299 тыс. дес.) (Обзор Акмолинской области..., 1912, с. 69). 15 сентября 1911 г. оно начало свою работу. По первоначальным проектам деятельность Сибирского отделения должна была распространяться на Акмолинскую, Семипалатинскую области, Тобольскую и Томскую губернии (Новый банк, 1911, с. 4). Таким образом, планировалось, что банк будет как совершать сделки с частновладельческими землями, так и выступать посредником при продаже частным лицам казённых земель. Однако медленный ход землеустройства и отказ местных учреждений переселенческого управления от нарезки участков на продажу привёл к тому, что основным объектом деятельности банка в Западной Сибири стали частновладельческие земли Акмолинской области (Открытие отделения, 1911, с. 4). Поэтому масштабы деятельности отделения оказались незначительными.

Отделение Крестьянского банка в Омске осуществляло две основные операции: покупку земли за счёт банка и посредническую операцию, заключающуюся в выдаче крестьянам ссуд под покупаемые ими земли по добровольным соглашениям с владельцами.

За период с 1911 по 1914 гг. Сибирским отделением за счёт средств банка было куплено 12 имений общей площадью 9768 дес. на сумму свыше 665 тыс. руб. (Обзор Акмолинской области..., 1912, с. 69-71; Обзор Акмолинской области..., 1913, с. 69-70; Обзор Акмолинской области..., 1914, с. 79-81; Обзор Акмолинской области..., 1915, с. 67; Обзор Акмолинской области..., 1917, с. 68-69) (подсчёт автора статьи. – Т. Б.). Небольшое количество сделок объяснялось, с одной стороны, большим объёмом работ по обследованию и оценке участков, предусмотренных регламентом банка, с другой стороны, коротким периодом существования данной операции, поскольку летом 1914 г., в условиях начавшейся войны, все сделки по покупке земли Крестьянским банком были остановлены. Большое количество сделок расстроивалось так же из-за отказа банка от покупки вследствие плохого качества и завышенной владельцем стоимости имений (так, в 1912 г. было совершено 5 сделок, а расстроилось 11) (Обзор Акмолинской области..., 1913, с. 69-70), на что постоянно обращали внимание в своих записках и отчётах члены совета (ЦГА РК, ф. 64, оп. 1, д. 5948, л. 172-173).

Приобретённые банком имения предназначались для перепродажи на льготных условиях безземельным и малоземельным крестьянам преимущественно отрубными и хуторскими участками. С целью повышения привлекательности участков банком проводились гидротехнические изыскания и организация посевного хозяйства на целинных землях. Всего за 1912-1915 гг. из земель банка было продано 43 крестьянам-домохозяевам 4822 дес. Средняя величина ссуды на десятину составляла 47,4 руб. (Обзор Акмолинской области..., 1912, с. 69-71; Обзор Акмолинской области..., 1913, с. 69-70; Обзор Акмолинской области..., 1914, с. 79-81; Обзор Акмолинской области..., 1915, с. 67; Обзор Акмолинской области..., 1917, с. 68-69) (подсчёт автора статьи. – Т. Б.). Непроданные земли состояли в хозяйственном использовании банка. Они сдавались в денежную или издольную аренду преимущественно под покосы и пастбища (Обзор Акмолинской области..., 1917, с. 68-69).

В рамках посреднической операции отделением в 1911-1915 гг. было выдано 10 ссуд 126 домохозяйствам на покупку 7343,8 дес. в общей сумме свыше 337,5 тыс. руб. (Обзор Акмолинской области..., 1912, с. 69-71; Обзор Акмолинской области..., 1913, с. 69-70; Обзор Акмолинской области..., 1914, с. 79-81; Обзор Акмолинской области..., 1915, с. 67; Обзор Акмолинской области..., 1917, с. 68-69) (подсчёт автора статьи. – Т. Б.).

Таким образом, в результате покупки земель за счёт банка и посреднической операции в рыночный оборот были вовлечены свыше 5,7% частновладельческих земель Акмолинской области. Деятельность банка приводила к повышению качества земельных участков и снижению цен на рынке земли, поскольку банк проводил самостоятельное обследование и оценку участков. Однако следует отметить незначительность объёмов ипотечного кредитования Сибирским отделением Крестьянского банка в сопоставлении с общероссийскими данными. Так, в 1913 г. объём ссуд под залог земли выданных всеми отделениями Крестьянского поземельного банка составил 1330,9 млн руб. (Отчёт Крестьянского поземельного банка, 1914, с. 9), соответственно на Сибирское отделение приходилось 0,01% (подсчёт автора статьи. – Т. Б.) от общероссийских показателей.

Помимо государственных банков ипотечный кредит в Российской империи предоставляли акционерные земельные банки. Они производили кредитование как под залог землевладений, так и под залог городской недвижимости, но ради содействия дворянам правительство ограничивало их работу в городах, установив, что сумма кредитов под городские строения у них не должна составлять более трети всех ссуд. Вторым законодательным ограничением был запрет на действие в одном регионе представительства более двух акционерных земельных банков. В силу этого на территории Сибири действовали Ярославско-Костромской и Нижегородско-Самарский банки.

Об объёмах ипотечного кредитования под залог землевладения акционерными земельными банками в Западной Сибири можно судить по задолженности частного землевладения данным банкам. На 1 января 1913 г. Ярославско-Костромским и Нижегородско-Самарским банками было выдано в Акмолинской области, Тобольской и Томской губерниях в совокупности 268 ссуд под залог 321 тыс. дес. земельных участков на общую сумму 6781,5 тыс. руб. (Статистика долгосрочного кредита..., 1914, с. 20) (подсчёт автора статьи. – Т. Б.). Таким образом, количество ссуд, выданных акционерными земельными банками на территории Западной Сибири, почти в 70 раз превышало ссуды Крестьянского поземельного банка, площадь участков в залоге превосходила в 95 раз, а сумма выданных ссуд – в 45 раз соответственно. При этом средняя сумма кредита на десятину была более чем в 2 раза выше в Крестьянском поземельном банке (44 руб. и 21 руб. соответственно).

Существенное различие в средней сумме кредита на десятину объяснялось как региональными различиями в стоимости земли, так и в характере проводимых кредитных операций. Крестьянский поземельный банк выдавал кредит на приобретение земельных участков, в то время как акционерные земельные банки преимущественно предоставляли кредит собственникам земельных участков под залог этих участков, полученные кредитные средства собственники использовали на своё усмотрение. Разница в характере кредитных операций определяла и разницу заёмщиков. Заёмщиками крестьянского поземельного банка являлись крестьяне-домохозяева, расширявшие свои земельные участки за счёт кредита, в акционерных земельных банках значительная доля кредитов приходилась на органы местного самоуправления. Так, задолженность г. Барнаула на 01.01.1910 Нижегородско-Самарскому земельному банку составляла более 58 тыс. руб. (РГИА, ф. 1288, оп. 7, 1910 г., д. 236, л. 11). В 1912 г. по решению Барнаульской городской думы был заключён новый заём в Нижегородско-Самарском банке для погашения долгов города местным отделениям частных банков (ГААК, ф. 51, оп. 1, д. 10, л. 60). Наиболее крупный заём был произведён в начале 1914 г., когда под залог выгонных земель города был получен кредит в Нижегородско-Самарском банке в сумме 468,7 тыс. руб. сроком на 66 лет и 2 месяца по 5,5% годовых (РГИА, ф. 1288, оп. 7, 1910 г., д. 236, л. 207). Показательно, что значительная часть этого займа была направлена на увеличение основного капитала Барнаульского городского банка и создание городского ломбарда, то есть инвестировалась в финансовый сектор.

Помимо кредитования под залог землевладений, акционерные земельные банки осуществляли кредитование под залог городской недвижимости. На 1 января 1913 г. Ярославско-Костромским и Нижегородско-Самарским банками была выдана в Семипалатинской области, Тобольской и Томской губерниях в совокупности 801 ссуда под залог городского имущества на общую сумму 6147,2 тыс. руб. (Статистика долгосрочного кредита..., 1914, с. 33) (подсчёт автора статьи. – Т. Б.). Таким образом, количество кредитов под залог городской недвижимости почти в три раза превосходило количество кредитов, выданных акционерными земельными банками в регионе под залог земли, но общий объём выданных кредитов в кредитном портфеле банков составлял 48% и 52% соответственно. Следует обратить внимание, что средняя сумма кредита в Западной Сибири в Ярославско-Костромском и Нижегородско-Самарском банках составляла под залог земли свыше 25 тыс. руб., а под залог городской недвижимости – свыше 7,5 тыс. руб. (подсчёт автора статьи. – Т. Б.). Данные показатели были существенно ниже аналогичных показателей по Российской империи в целом, но тем не менее позволяют характеризовать выдаваемые кредиты как крупные.

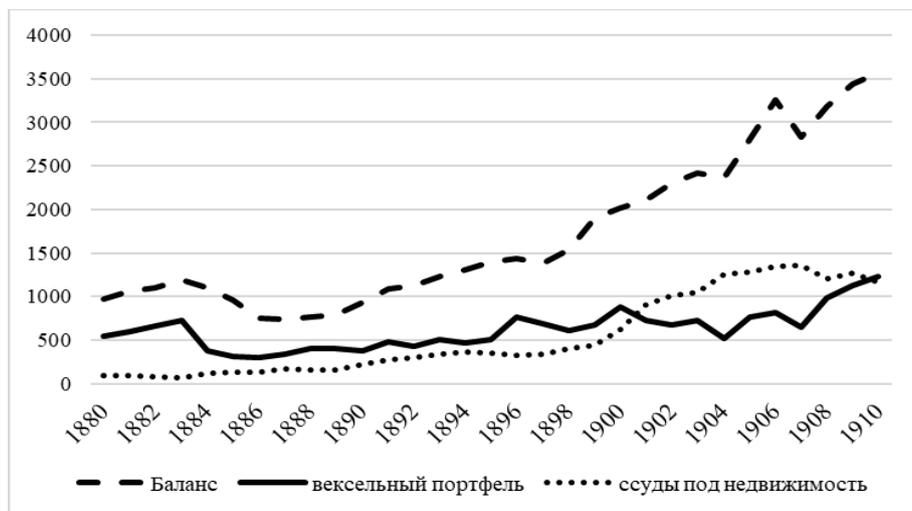
Высокий размер кредита был связан со спецификой выдачи ссуд: они выдавались закладными листами, которые ещё надо было реализовать (что составляло проблему в условиях сибирской удалённости от всяких бирж), к тому же потеряв на этом около 5% номинала, а займы проводились через правления банков, располагавшиеся в европейской России, поэтому получение ссуд мелкими и средними заёмщиками из акционерных земельных банков было экономически нецелесообразно, так как было связано со значительными издержками. В связи с этим, основными клиентами акционерных земельных банков в Западной Сибири являлись органы местного самоуправления и представители крупного промышленного и торгового капитала, соответственно полученные средства вкладывались в финансовый, промышленный и торговый сектора.

Помимо специализированных кредитных учреждений займы под залог недвижимого имущества в начале XX века в редких случаях предоставляли акционерные коммерческие банки. В соответствии с кредитным законодательством Российской империи акционерные коммерческие банки в начале XX века не имели права осуществлять непосредственное ипотечное кредитование, но они могли предоставлять кредиты по специальным текущим счетам "on call", обеспеченным соло-векселями, с дополнительным обеспечением залоговым свидетельством на принадлежащее недвижимое имущество. Такие кредиты являлись исключительно редкой практикой в деятельности отделений акционерных коммерческих банков в Западной Сибири. В частности, в 1911 г. барнаульское отделение Русско-Азиатского банка предоставило кредит Барнаульскому городскому обществу управлению в сумме 110 тыс. руб., при дополнительном обеспечении кредита земельным участком, двухэтажным кирпичным домом, занимаемым городской управой и городской аптекой, и двухэтажным кирпичным зданием торгового назначения, общей суммой 200 тыс. руб. (РГИА, ф. 630, оп. 1, д. 257, л. 2 – 3). Кроме того, наличие в портфеле банка кредитных обязательств, обеспеченных недвижимым имуществом,

в ряде случаев было связано не с целенаправленной политикой отделения, а необходимостью обеспечения долга по опротестованным векселям (РГИА, ф. 630, оп. 1, д. 257, л. 5).

Потребность в ипотечном кредите со стороны мелких, средних предпринимателей и городских обывателей старались удовлетворить действовавшие в регионе городские общественные банки. Первым городским общественным банком в Западной Сибири являлся учреждённый в 1843 г. Общественный Сибирский банк в городе Томске, который два с лишним десятилетия оставался единственным банковским учреждением региона. В последующий период на территории Западной Сибири было учреждено ещё 11 городских банков (Тюмень (1864), Курган (1865), Тара (1868), Тобольск (1868), Омск (1875), Ишим (1875), Тюкалинск (1882), Каинск (1907), Барнаул (1912), Бийск (1914), Новониколаевск (1917)) (Кириллов, 2003).

Городские общественные банки имели право кредитовать под залог городской недвижимости. Ипотечные кредиты в них, как правило, предоставлялись в форме специального текущего счёта с обеспечением залогом недвижимостью. Законодатель ограничивал предельный объём ссуд под недвижимость в городских банках 10% собственного капитала, что существенно сдерживало развитие данной операции. Но несмотря на ограничения ссуды под недвижимость занимали ведущее место в структуре актива баланса городских общественных банков Западной Сибири в конце XIX – начале XX века. Во второй половине XIX века они являлись второй по объёмам кредитной операцией, в начале XX века заняли лидирующие позиции (см. График 1) (РГИА, ф. 583, оп. 2, д. 896, л. 1 – 182, д. 897, л. 1 – 155, д. 898, л. 1 – 315, д. 899, л. 1 – 49) (подсчёт автора статьи. – Т. Б.).



**График 1.** Основные статьи актива Томского городского общественного банка (в тыс. руб., на 1 января соответствующего года)

Востребованность ссуд под залог городской недвижимости была связана с тем, что для большинства горожан среднего достатка это была единственная возможность получить банковский кредит. Размер кредита под залог городской недвижимости в городских банках был существенно ниже действовавших в регионе акционерных земельных банков. Так, в Барнаульском городском банке в 1917 г. было заложено 99 домов, минимальная стоимость заложенной недвижимости составляла 500 руб. (ГААК, ф. 80, оп. 1, д. 1, л. 36 – 38).

Законодательные ограничения ипотечного кредитования, действовавшие в Российской империи в конце XIX – начале XX века, приводили к значительной неудовлетворённости спроса на ипотечный кредит в Западной Сибири, показателем чего является высокая распространённость в городах Западной Сибири кабального ростовщического кредита. При этом появление в пореформенный период в регионе банковских учреждений капиталистического типа не привело к сокращению ростовщических операций, более того, его влияние на деловую жизнь городов Западной Сибири стало более значительным, чем в дореформенный период (Бойко, 2007, с. 151).

Неудовлетворённость спроса на ипотечный кредит в Западной Сибири породило в кругах сибирских кооператоров в начале XX века идею создания Сибирского земельного банка на акционерных началах с основным капиталом в 1 млн руб. (К сведению кредитных товариществ, 1911, с. 4; Проект земельного банка..., 1911, с. 3). Почти одновременно с этой идеей среди крупных петербургских биржевых деятелей возникла мысль об организации банка долгосрочного кредита для всех городов Сибири. Целью банка по мысли организаторов должно было являться предоставление сибирским городам долгосрочного кредита на 37 лет под залог недвижимого имущества (Банк долгосрочного кредита..., 1914, с. 4). Однако ни один из этих проектов так и не был реализован в дореволюционный период.

## Заключение

Таким образом мы приходим к следующим выводам. Ипотечный кредит в Западной Сибири в конце XIX – начале XX века предоставляли государственные, акционерные и городские банки.

Омское отделение Крестьянского поземельного банка осуществляло покупку сельскохозяйственных земель за счёт банка и посредническую операцию в виде ссуд на приобретаемые земельные участки на территории Акмолинской области, что приводило к вовлечению в рыночный оборот, повышению качества земельных участков, снижению спекулятивных цен на рынке земли и укреплению института крестьянской земельной собственности.

Акционерные земельные банки (Нижегородско-Самарский, Ярославско-Костромской) осуществляли кредитование как под залог земельных участков, так и городских строений. Особенностью их деятельности являлась ориентация на крупных заёмщиков, которыми являлись органы местного самоуправления западно-сибирских городов и представители крупного капитала региона. Полученные ипотечные средства инвестировались в финансовый (создание и увеличение капиталов городских банков и ломбардов) и промышленно-торговый сектора экономики.

Городские общественные банки осуществляли кредитование только под залог городской недвижимости и ориентировались на мелких, средних предпринимателей и городских обывателей, для которых такой кредит был единственной возможностью получить деньги в заём, не прибегая к помощи ростовщиков.

Законодательные ограничения ипотечного кредитования, действовавшие в Российской империи в конце XIX – начале XX века, приводили к значительной неудовлетворённости спроса на ипотечный кредит в Западной Сибири, что тормозило развитие капиталистических отношений в регионе и способствовало сохранению кабального ростовщического кредита.

### Источники | References

1. Банк долгосрочного кредита в Сибири // Жизнь Алтая. 1914. 19 июня.
2. Бойко В. П. Купечество Западной Сибири в конце XVIII - XIX в.: очерки социальной, отраслевой, бытовой и ментальной истории. Томск: Изд-во Том. ун-та, 2007.
3. Государственный архив Алтайского края (ГААК).
4. К сведению кредитных товариществ // Жизнь Алтая. 1911. 17 ноября.
5. Кириллов А. К. Городские банки Западной Сибири (вторая четверть XIX - начало XX века). Новосибирск: Офсет, 2003.
6. Корелин А. А. Сельскохозяйственный кредит в России в конце XIX - начале XX в.: монография. М.: Наука, 1988.
7. Новый банк // Жизнь Алтая. 1911. 22 сентября.
8. Обзор Акмолинской области за 1911 г. Омск: Эл.-Тип. Акм. Обл. Правл., 1912.
9. Обзор Акмолинской области за 1912 г. Омск: Эл.-Тип. Акм. Обл. Правл., 1913.
10. Обзор Акмолинской области за 1913 г. Омск: Эл.-Тип. Акм. Обл. Правл., 1914.
11. Обзор Акмолинской области за 1914 г. Омск: Эл.-Тип. Акм. Обл. Правл., 1915.
12. Обзор Акмолинской области за 1915 г. Омск: Эл.-Тип. Акм. Обл. Правл., 1917.
13. Открытие отделения // Жизнь Алтая. 1911. 26 октября.
14. Отчет Крестьянского поземельного банка за 1913 г. СПб.: Тип. П. П. Сойкина, 1914.
15. Поездка в Сибирь и Поволжье. Записка П. А. Столыпина и А. В. Кривошеина. СПб., 1911.
16. Проект земельного банка в Сибири // Жизнь Алтая. 1911. 26 ноября.
17. Проскурякова Н. А. Акционерные земельные банки в Российской империи в конце XIX - начале XX в. // Экономическая история: ежегодник. 2001. Т. 2000.
18. Проскурякова Н. А. Ипотека в России в конце XIX - начале XX в. // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2007. № 3.
19. Российский государственный исторический архив (РГИА).
20. Статистика долгосрочного кредита в России. 1914 г. СПб.: Типография В. Ф. Киршбаума, 1914. Вып. I.
21. Центральный государственный архив Республики Казахстан (ЦГА РК).

### Информация об авторах | Author information



**Бочарова Татьяна Анатольевна**<sup>1</sup>, к. ист. н., доц.

<sup>1</sup> Алтайский государственный педагогический университет, г. Барнаул



**Bocharova Tatyana Anatolievna**<sup>1</sup>, PhD

<sup>1</sup> Altai State Pedagogical University, Barnaul

<sup>1</sup> [kh-tanja@yandex.ru](mailto:kh-tanja@yandex.ru)

### Информация о статье | About this article

Дата поступления рукописи (received): 20.10.2021; опубликовано (published): 20.11.2021.

**Ключевые слова (keywords):** крестьянский поземельный банк; акционерные земельные банки; городские общественные банки; ипотечный кредит; Западная Сибирь; peasant's land bank; joint-stock land banks; city public banks; mortgage; West Siberia.