

ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ В ГОРОДСКИХ ОБЩЕСТВЕННЫХ БАНКАХ РОССИЙСКОЙ ИМПЕРИИ ВО В.П. XIX-Н. XXВВ. (ПО МАТЕРИАЛАМ МОСКОВСКОЙ ГУБЕРНИИ)

Капанина Татьяна Сергеевна

Аспирант, ГОУ ВО МО «Государственный социально-гуманитарный университет»
tgleonova@mail.ru

OPERATIONS WITH REAL ESTATE IN URBAN PUBLIC BANKS OF THE RUSSIAN EMPIRE IN THE SECOND HALF OF THE XIX-BEGINNING OF THE XX CENTURIES (BASED ON THE MATERIALS OF THE MOSCOW PROVINCE)

T. Kapanina

Summary: The article considers the features of the activities of urban public banks in the field of real estate transactions. The characteristic of the pledged property, and options for its valuation by the bank are presented. The terms of granting loans depending on the type of pledged property are considered. The assessment of bank borrowers according to the class and gender principle is given. The basis for this study was the documentation of urban public banks of the Moscow province and the legislative acts of the Russian Empire. In the final part, lending through the issuance of solo-bills is analyzed.

Keywords: banking system, urban public banks, mortgage operations, lending, Moscow province, social composition.

Аннотация: В статье рассмотрены особенности деятельности городских общественных банков в сфере операций с недвижимостью. Представлена характеристика закладываемого имущества, и варианты его стоимостной оценки банком. Рассмотрены сроки предоставления займов в зависимости от вида закладываемого имущества. Дана оценка заёмщиков банков по сословному и гендерной принципу. Базой для данного исследования стала документация городских общественных банков Московской губернии и законодательные акты Российской Империи. В заключительной части анализируется кредитование через выдачу соло-векселей.

Ключевые слова: банковская система, городские общественные банки, ипотечные операции, кредитование, Московская губерния, социальный состав.

Во второй половине XIX века в Российской Империи существовала разветвлённая кредитно-финансовая система, включающая в себя учреждения ипотечного кредитования, коммерческого кредита, мелкого кредита, ломбарды и Госбанк. Городские общественные банки являлись одними из учреждений коммерческого кредита, наряду с акционерными коммерческими банками, банкирскими домами и конторами, а так же обществами взаимного кредита. При этом данные учреждения, как и акционерные земельные банки, городские кредитные общества занимались ипотечным кредитованием.

В частности, одним из видов деятельности городских общественных банков в Российской империи и в Московской области, являлось кредитование под залог недвижимого имущества. На начало 1914 г. по всей России ссуды под недвижимость (включая учёт соло-векселей с таким обеспечением) давали 28% актива, учёту – 44,6% [1].

В данном случае к разряду недвижимого имущества можно отнести различные виды построек, а именно фа-

бричные корпуса, жилые дома, флигеля, а так же хозяйственные постройки. Наиболее часто закладываемым видом имущества были жилые дома. Связано это с тем, что основными клиентами городских общественных банков являлись городские обыватели, которые под залог предлагали самое дорогостоящее из имеющегося у них в собственности. Банки к подобным жилым постройкам предъявляли следующие требования: долговечность, низкие риски возможной порчи имущества и положительная ценовая динамика недвижимости.

В банковской документации для верной оценки закладываемого имущества выделялись следующие виды домов: дома каменные, двухэтажные, деревянные на каменной основе, каменные двухэтажные с флигелем. По данным городских общественных банков в Московской губернии каменный одноэтажный дом оценивался от 2 до 6 тыс. руб., деревянный одноэтажный дом – от 1 до 3 тыс.; дома деревянные с флигелем и каменные двухэтажные дома могли быть оценены и до 20 тыс. руб. Например, в 1886 году серпуховской мещанин Николай Афанасьевич Шумов заложил каменный одноэтажный дом сроком до 7 лет, оцененный в 2000 руб., выдано же было

ему 1000 рублей, с удержанием за год 33 копейки.

В начале XX века появилась должность присяжного-оценщика при городской Думе, избранного городской управой членом правления банка; к оценке имущества стали привлекать свидетельства соседей. «При оценке закладываемых зданий принимаются в расчёт степень прочности их, приносимый ими доход и выгоды местоположения. Ценность земель определяется по качеству их, по сумме получаемых от них доходов и по выгодам местоположения» [4, С. 131]. Городские общественные банки не работали с недостроенными зданиями, т.е. не брали их в залог, так как возникали сложности с оценкой будущей стоимости недостроя.

Кредитование под залог других видов заложенной недвижимости в Московской губернии встречаются не так часто. В документации банков встречаются дела о залоге земельных участков или каменных фабричных корпусов в городских общественных банках г. Серпухов или г. Дмитров Московской губернии.

Городские банки имели вполне определённую нишу на рынке. Они ориентировались на средних городских клиентов, не желая размениваться на совсем мелкие кредиты и не имея возможности заманить к себе крупных клиентов.[2] Социальный состав лиц, закладывавших имущество, различен. Большинство вступавших в кредитные отношения с банком – мещане, что объясняется, прежде всего, их наибольшим удельным весом в составе городского населения. На втором месте – купцы, которые через займ под имущество могли относительно быстро и по упрощенной схеме, без потери времени получить капитал для торговых операций. Увеличивалось количество заёмщиков – выходцев из сельского сословия (крестьян-предпринимателей, проживавших в городах, но числившихся ещё за сельским обществом). Всё чаще, особенно в 1900-х годах, в документах указывается не сословие, а должность клиента (к примеру, коллежский регистратор или надворный советник).

Так, например, в городском общественном банке г. Серпухов Московской губернии в 1882-1889 гг. 68% заложивших имущество были мещанами, а с 1890-1904 гг. их количество уменьшилось до 52%, но выросло количество крестьян с 10% до 18%. Одновременно с этим увеличилось количество купцов с 20% до 15%, и почётных граждан стало на 3 % больше от общего количества заложивших имущество во второй период в сравнении с первым.[6] [7]

Крестьяне и мещане, в большинстве случаев, закладывали деревянные дома на каменной основе, и оценка этих домов проводилась одинаково – банк оценивал только имущество и кредитоспособность потенциального клиента. Также важно отметить, что в 1880-х годах

половину заложивших имущество составляли женщины по причине вдовства и более активного относительно дореформенного периода участия в экономической деятельности.

Таким образом, при осуществлении операций городских банков с недвижимостью почти полностью стирались границы между сословиями и полами. В рамках предоставления услуг, т.е. закладывая имущество и получения денежных средств под залог, и крестьянин, и купец, и дворянин участвовали в банковских операциях на равных условиях.

Сроки, на которые банк выдавал суммы под залог недвижимого имущества в 1860-е – 1880-е годы, колеблются от 1 до 8 лет. Но чаще всего они составляли от 1 до 3-х лет, и не всегда зависел от размера и вида имущества.

Более понятная и чёткая процедура определения сроков залога была прописана только в «Положении о городских общественных банках», разработанных правительством П.А. Столыпина в 1912 году: «ссуды выдаются краткосрочные и долгосрочные: первые на срок от одного до трех лет, с правом отсрочки до девяти лет; вторые: под деревянные строения – не свыше пятнадцати лет, а под каменные строения и участки земли – до тридцати лет» [3, С. 135]. Вопрос решался правлением банка, с учётом мнения городской Думы и, вероятнее всего, по взаимной договорённости банка и клиента (но не менее года) [5].

В этом же Положении определяется, что под залог недвижимого имущества выдавалась сумма «не выше одной пятой изначально, если это были сельскохозяйственные угодия» [3, С. 76]. Заёмщик не мог получить более 60% от оценочной стоимости закладываемого имущества. Были узаконены условия приёма вкладов под залог недвижимого имущества, которые играли явно в пользу банка. Заёмщик был обязан предоставить следующую документацию [2, С. 78]:

- налоговое свидетельство (подтверждающее право собственности на землю, отсутствие долгов, споров и т.д.),
- оценочную ведомость имущества,
- заверенный план-чертёж,
- страховой полис (для залога строений),
- заявление о месте жительства.

Необходимо отметить тот факт, что за полвека (с 1862 г.) изменилось количество необходимых документов (первоначально требовалось только свидетельство о владении). Это связано с активным прониканием в уездные города филиалов крупных банков, диктующих через правительство свои правила городским общественным банкам.

В городских общественных банках появилась новая операция - выдача соло-векселя под залог недвижимого имущества. Оказание этой услуги свидетельствует о сравнительно высокой конкуренции городских общественных банков и филиалов крупных банков. Но, учитывая территориальную специфику, городские общественные банки накладывали ряд ограничений на соло-вексели под залог недвижимого имущества: закладываемая недвижимость обязательно должна находиться в том же городе, где и банк, или самое дальнее – в соседнем уезде. Размер ссуды под соло-векселя так же, как и залог, не должен был превышать 60% от оценочной стоимости. При этом залог под соло-вексель не требовал предоставления множества документов и выдавался сроком только на один год. Выгода банков от такого нововведения должна была состоять в очистке вексельного портфеля, а также в облегчении условий займа для клиентов. К тому же, при вексельном займе до наступления протеста векселя заёмщик мог распоряжаться своим имуществом без ограничений, тогда как на операции с недвижимостью, служащей обеспечением по ссуде, накладывался ряд запретов.

Таким образом, рассматриваемый вид работы с недвижимым имуществом был выгоден банкам, так как размер процентов по учёту векселей определялся решением банка по соглашению с городской управой.

Банку удавалось продать имения, взятые под залог, за

половину суммы, в которую оно было оценено, что являлось выгодной сделкой для городского общественного банка. Например, при продаже в 1889 году деревянного дома на каменной фундаменте, который был оценен в 17000 руб., Богородский банк получил 8500 рублей. [4] Это минимальная сумма, которую рассчитывал получить банк, так как она покрывает различные издержки банка на кредитование клиента (в приведенном примере при продаже дома клиенту первоначально в залог было выдано 8500 руб.). Подобная ситуация возникала когда имущество не удавалось реализовать на торгах и банк мог взыскать всю сумму долга или кредита по соло-векселю.

Таким образом, ипотечные операции, то есть кредитование под залог недвижимого имущества являлись одним из основных направлений деятельности городских общественных банков. Суммы предоставлялись не только под залог, но также в форме соло-векселя под залог недвижимости, которая чаще представлялась в форме жилых помещений или городских построек. Клиентоориентированность банков выражалась в отсутствии гендерных или сословных предпочтений среди заёмщиков, увеличивая положительный социальный эффект этого вида деятельности городских общественных банков. Очевидна востребованность услуг банка местным населением, а так же заинтересованностью самих банков в связи с коммерческой выгодой, получаемой от операций с недвижимым имуществом.

ЛИТЕРАТУРА

1. Кириллов А.К. Городские банки Западной Сибири (вторая четверть XIX - начало XX века) Новосибирск: "Офсет", 2003. 192 с. Ответственный редактор - д.и.н. М.В. Шиловский. URL: <http://sibistorik.narod.ru/project/kirillov/glava5-1.html> (дата обращения: 20.04.2022)
2. Кириллов А.К. Российская финансовая система эпохи капитализма (вторая половина XIX - начало XX века): Учебное пособие. Новосибирск: НГУ, 2011. 178 с. (Труды гуманитар. фак. НГУ) URL: <http://al-kir.ru/ssc/sk/sk03.html> (дата обращения 23.04.2022)
3. Столыпин П.А. Программа реформ П.А. Столыпина в 2-х томах. Документы и материалы Т 2: Положение о городских общественных банках 1912г. URL: http://www.hrono.info/libris/stolypin/stpn2_57.html
4. ЦГА Москвы. Ф. 717. Оп. 1. Д. 4. Л. 2
5. ЦГА Москвы. Ф. 813. Оп. 1. Д. 1. Л. 9.
6. ЦГА Москвы. Ф. 850. Оп. 1. Д. 193, 206, 232.
7. ЦГА Москвы. Ф. 850. Оп.1 Д. 258, 326, 358, 404

© Капанина Татьяна Сергеевна (tgleonova@mail.ru).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»