[illegible]

ПОЗЕМЕЛЬНЫЙ КРЕДИТЪ

и

ЕГО СОВРЕМЕННАЯ ОРГАНИЗАЦІЯ

ВЪ ЕВРОПѢ

В. БЕЗОБРАЗОВ.

[illegible]

САНКТПЕТЕРБУРГЪ.
1861.

Пров 45

БС

ПЕЧАТАТЬ ПОЗВОЛЯЕТСЯ,

съ тѣмъ, чтобы по отпечатаніи представлено было въ Цензурный Комитетъ узаконенное число экземпляровъ. Санктпетербургъ, Февраля 11 дня 1861 г.

Цензоръ *В. Белетовъ*.

БИБЛИОТЕКА
АКАДЕМІИ
694
27.

ОГЛАВЛЕНІЕ.

Стран.

Введеніе 1

I. Основныя начала позем ого кредита (Естественныя земледѣльческія условія поземельнаго кредита: долгосрочность, постепенное погашеніе, необходимость посредника, раздробленіе капитала, закладное право, оцѣнка. Разныя учрежденія для поземельнаго кредита) . . . 4

II. Кредитныя товарищества землевладѣльцевъ. (Характеръ и общія черты этого рода учрежденій Прусскіе земледѣльческіе кредитные институты. Ихъ происхожденіе. Ихъ общій характеръ и обстоятельства ихъ развитія въ Силезіи, Бранденбургѣ, Познани, Помераніи. Содержаніе устава Померанскаго общества. Статистическія свѣденія объ операціяхъ всѣхъ прусскихъ земскихъ кредитныхъ учрежденій) 24

III. Кредитныя товарищества землевладѣльцевъ. (Вюртембергская кредитная компанія. Организація и ходъ ея операцій. Ганноверское учрежденіе для поземельнаго кредита. Его происхожденіе и устройство. Выкупъ крестьянскихъ повинностей въ Ганноверѣ. Провинціальныя учрежденія поземельнаго кредита въ Ганноверѣ) . . 63

IV. Кредитныя товарищества землевладѣльцевъ. (Галиційскій сословный гипотечный банкъ. Гипотечное отдѣленіе вѣнскаго національнаго банка. Дворянская кредитная компанія въ Лейпцигѣ. Сословный гипотечный банкъ въ Лузаціи (Бауценѣ). Дворянское кредитное общество въ Мекленбургѣ. Земская кредитная касса въ Гессенъ-Кассель; ея операціи по выкупу крестьянскихъ повинностей. Развитіе поземельнаго кредита въ Даніи: общія, обязательныя основанія, принятыя датскимъ закономъ для частныхъ компаній поземельнаго кредита. Норвегія. Земское кредитное общество Царства Польскаго Остзейскіе дворянскіе банки) 8

Стран.

V Земскіе банки. (Общій характеръ земскихъ банковъ въ тѣсномъ смыслѣ слова и ихъ отличіе отъ землевладѣльческихъ кредитныхъ институтовъ. Баварскій гипотечный и учетный банкъ; его устройство и операціи; статистическія данныя изъ его 23 лѣтней дѣятельности и ея результаты Разборъ этихъ результатовъ и выводъ нѣкоторыхъ общихъ положеній относительно земскихъ банковъ. Историческій очеркъ развитія поземельнаго кредита въ Франціи; состояніе ея гипотечныхъ долговъ и способы ихъ заключенія. Возникновеніе и устройство Crédit foncier de France. Результаты дѣятельности этого учрежденія; общія замѣчанія относительно земскихъ банковъ) 123

VI. Заключеніе 195

ПОЗЕМЕЛЬНЫЙ КРЕДИТЪ

И ЕГО СОВРЕМЕННАЯ ОРГАНИЗАЦІЯ ВЪ ЕВРОПѢ.

Для экономиста не можетъ быть пріятнѣе обязанности, какъ говорить о кредитѣ. Въ этомъ случаѣ онъ можетъ надѣяться на вниманіе и сочувствія даже со стороны людей, въ иныхъ вопросахъ науки весьма къ нему враждебныхъ: и со стороны администраторовъ, вѣчно озабоченныхъ затрудненіями своихъ бюджетовъ, и со стороны практическихъ людей, съ завистью посматривающихъ на весьма положительныя богатства, собранныя съ помощью отвлеченныхъ теорій кредита, въ иныхъ отношеніяхъ впрочемъ совершенно негодныхъ, и наконецъ со стороны свободныхъ мыслителей, возлагающихъ свои упованія только на одну часть общественной экономіи—на кредитъ, а во всемъ прочемъ такъ недовольныхъ методическими пріемами науки. Такая всеобщая популярность сочиненій о кредитѣ весьма справедлива: въ кредитѣ наука общественной экономіи имѣетъ рѣдкое (можетъ быть единственное) для нея счастіе: располагать положительными, для всѣхъ очевидными, *практическими* и въ тоже время совершенно *согласными съ теорію* мѣрами для облегченія людскихъ страданій, завѣщанныхъ ошибками и преступленіями прошедшаго,—мѣрами къ быстрому улучшенію благосостоянія народныхъ массъ, въ настоящемъ, и къ еще большему, едва не безконечному, распространенію земныхъ благъ въ бу-

дущемъ. Кредитъ щедро расточаетъ золото счастливцамъ настоящаго и улыбается таинственною далью любителямъ будущаго. Спѣшимъ замѣтить, что наука о кредитѣ далеко не удовлетворила и не можетъ удовлетворить всѣмъ нетерпѣливымъ ожиданіямъ; но она вполнѣ осуществила нѣкоторыя изъ нихъ, дала категорическіе отвѣты на многія недоумѣнія и отозвалась на всѣ вопросы, созданные движеніями времени. Это много, необычайно много для науки, привыкшей вообще къ болѣе скромному поведенію.

Мы избрали отрасль кредита, можетъ быть, наимѣнѣе соотвѣтствующую сангвиническимъ требованіямъ промышленнаго духа времени. Но за то она относится къ той почтенной общественной группѣ—*землевладѣльцевъ* и *земледѣльцевъ*,—которая, обусловливая своею дѣятельностью развитіе всѣхъ отраслей народнаго хозяйства, сама не успѣла еще воспользоваться всѣми могущественными двигателями современнаго промышленнаго духа, давшаго такой необычайный полетъ фабричной и городской промышленности. Во всякомъ случаѣ *поземельный кредитъ* уже сдѣлалъ значительные успѣхи въ Европѣ, и если онъ отсталъ отъ промышленнаго и коммерческаго, то вмѣстѣ съ тѣмъ каждый его шагъ сопровождается не однимъ только временнымъ усиленіемъ производства, безъ всякаго положительнаго преуспѣянія въ народномъ благосостояніи (какъ нерѣдко бываетъ въ блестящихъ изобрѣтеніяхъ движимаго кредита), но сопровождается глубокими благотворными слѣдами въ самыхъ способахъ жизни народа и системахъ его хозяйства. Огромное общественное значеніе поземельнаго кредита уже заключается въ томъ, что онъ можетъ имѣть дѣло только съ *землевладѣльцами* и *земледѣльцами*, въ собственномъ смыслѣ этого слова, т. е. только съ властителями земли, а не людей, только съ работниками земли, а не съ рабами земли; чтобы сдѣлаться матеріею кредита, земля должна быть очищена отъ всякихъ плевелъ принужденнаго человѣческаго труда, чтобы войти въ кредитныя сдѣлки люди должны быть свободны. Потому водвореніе поземельнаго кредита есть эра освобожденія земледѣльческаго труда. Какъ поземельный кредитъ всегда являлся сильнымъ пособникомъ къ упраздненію крѣпостнаго состоянія, такъ точно, чтобы воспользоваться этой помощью, необходимо твердо и неуклонно рѣшиться разстаться навсегда со всякими печальными привиллегіями и со всякими принадлежностями крѣпостнаго права.

Позволимъ себѣ привести нѣсколько словъ, сказанныхъ нами еще въ 1856 году, по поводу поземельнаго кредита (*).

«Учрежденіе поземельнаго кредита на прочныхъ экономическихъ основаніяхъ, согласныхъ и съ мѣстными условіями народнаго хозяйства и съ непреложными законами производства и обращенія цѣнностей, дѣлается всякій день болѣе и болѣе настоятельнымъ, особенно въ государствахъ вовсе не затронутыхъ даже и частными попытками этого рода. Возрастаніе народонаселенія, развитіе манафактурной промышленности и торговли (усиливающихъ запросъ на продукты земледѣлія), и съ другой стороны, несомнѣнные успѣхи науки сельскаго хозяйства,—требуютъ капиталовъ, которые посредствомъ усовершенствованныхъ способовъ обработки земли увеличили бы ея производительность и вмѣстѣ съ тѣмъ запасы народнаго продовольствія; но даже и въ тѣхъ странахъ, гдѣ потребность продовольствія для массы народонаселенія далеко не превосходитъ мѣстное производство, и тамъ правильную систему поземельнаго кредита можно признать однимъ изъ лучшихъ благодѣяній для народнаго хозяйства, ибо и тамъ земледѣліе не можетъ и не должно оставаться неподвижнымъ, какъ и всякій элементъ народнаго богатства, и въ подобныхъ странахъ капиталы могутъ оказать могущественное вліяніе на благосостояніе народнаго хозяйства содѣйствіемъ развитію вспомогательныхъ сельско-хозяйственныхъ промысловъ, устройству путей сообщенія, сбереженіемъ вообще труда человѣка, который конечно никогда, если только не стѣсненъ для него выборъ занятій, не затруднится найти себѣ полезное употребленіе. *Наконецъ, и это также предметъ, заслуживающій вниманія: земледѣльческій кредитъ можетъ открыть мелкимъ землевладѣльцамъ и крестьянамъ пути для облегченія лежащихъ на нихъ разнаго рода повинностей и для выкупа изъ разнаго рода стѣснительныхъ для народнаго хозяйства отношеній, въ которыя поставили ихъ историческія и мѣстныя условія развитія государственной жизни.*»

Эта послѣдняя, скромно нами, въ то время, выставленная, точка въ выгодахъ поземельнаго кредита разрослась, съ тѣхъ поръ, въ великое событіе, обнявшее всѣ думы нашего отечества. Теперь необходимость освобожденія земледѣльческаго труда и необходи-

(*) См. «Журналъ Мин. Госуд. Имущ.» 1856 г. (статьи О поземельномъ кредитѣ, перепечатанныя въ журналѣ «Сельское Благоустройство» 1858 г. № 1).

мость кредита для упроченія благосостоянія нашего крестьянина, т. е. постепеннаго перерожденія его изъ служителя земли въ хозяина земли, — очевидны для каждаго мыслящаго человѣка. Организація поземельнаго кредита, въ той или другой формѣ, сдѣлалась одною изъ настоятельнѣйшихъ государственныхъ надобностей. Безъ всякаго сомнѣнія эта организація должна обусловливаться мѣстными потребностями и характеромъ нашихъ государственныхъ и общественныхъ отношеній; но въ основаніе ея должны лечь тѣ же всемірныя условія кредита, которыя обнаружились въ подобныхъ же учрежденіяхъ другихъ государствъ. Потому намъ кажется полезнымъ ознакомиться съ этими учрежденіями и въ замѣчаемыхъ въ нихъ достоинствахъ и недостаткахъ почерпнуть указанія для нашихъ собственныхъ начинаній.

Мы намѣреваемся сдѣлать очеркъ главнѣйшихъ системъ и учрежденій поземельнаго кредита въ Европѣ, преимущественно обращая вниманіе на изложеніе фактовъ, а не теоріи, которая будетъ сама собою выясняться изъ результатовъ дѣятельности и организаціи этихъ учрежденій.

I.

ОСНОВНЫЯ НАЧАЛА ПОЗЕМЕЛЬНАГО КРЕДИТА.

Естественныя земледѣльческія условія поземельнаго кредита: долгосрочность, постепенное погашеніе, необходимость посредника, раздробленіе капитала, закладное право, оцѣнка. Разные роды учрежденій поземельнаго кредита.

Всякаго рода кредитъ есть *мѣна* (*), въ которой, *съ одной стороны* (заимодавцемъ, кредиторомъ) *выдается* какая нибудь *наличная цѣнность*—денежный, вещественный или умственный

(*) Опредѣленіе кредита мѣною, принятое нынѣ въ лучшихъ сочиненіяхъ о кредитѣ и такъ упрощающее теоритическое и практическое пониманіе всѣхъ его функцій, въ первый разъ высказано у насъ нашимъ почтеннымъ экономистомъ Н. Х. Бунге, оказавшимъ столько услугъ отечественной экономической литературѣ (См. *Теорія кредита* Н. Бунге, Кіевъ, 1852 г).

капиталъ, а съ другой стороны—таже или равная ей цѣнность возвращается по истеченіи нѣкотораго времени, съ вознагражденіемъ (ростомъ, процентомъ) за употребленіе цѣнности въ теченіе этого времени, или *съ другой стороны* (заемщикомъ, должникомъ, дебиторомъ) *дается обѣщаніе возвратить эту цѣнность*, съ уплатою условленнаго вознагражденія. Лишеніе капитала, съ одной стороны и пользованіе имъ, съ другой—есть экономическое основаніе роста или процента; ростъ есть необходимое послѣдствіе права собственности.

Это пользованіе или употребленіе капитала для усиленія промышленной, производящей дѣятельности должника, разсматриваемое съ строго экономической точки зрѣнія, какъ единственная цѣль заіма, есть также и единственное экономическое средство въ рукахъ должника къ возвращенію капитала и уплатѣ процента. Потому промышленная дѣятельность заемщиковъ и связанныя съ нею имущества служатъ *гарантіею* займовъ и характеръ и роды ихъ опредѣляютъ характеръ и роды кредита. Такимъ образомъ кредитъ вообще раздѣляется на *личный* и *вещественный (crédit réel et personel)*, смотря потому, преобладаетъ ли въ хозяйственномъ предпріятіи, которому онъ призванъ служить, сила имущества и вещественнаго капитала, или сила труда и умственнаго капитала. Затѣмъ изъ разныхъ родовъ промышленной дѣятельности людей возникаютъ разные роды кредита, каторые имѣютъ свои особенности и требуютъ различныхъ условій въ кредитныхъ сдѣлкахъ, законахъ и учрежденіяхъ.

Поземельный кредитъ или заемъ капиталовъ для усиленія вообще разныхъ производствъ, непосредственно связанныхъ съ землею и земледѣліемъ, имѣетъ нѣкоторыя черты, особенно отличающія его отъ всѣхъ другихъ родовъ кредита; онъ очевидно возникаютъ изъ особенностей земельнаго капитала и земледѣлія. Въ нихъ необходимо вникнуть хотя самымъ бѣглымъ образомъ, чтобы уразумѣть услуги, оказываемыя различными учрежденіями и системами поземельнаго кредита (*).

(*) См. *Die laendiche Urproduction und der laendiche Real-Crédit von H Rau. Wien 1857. Die Landwirthschaft vom Standpunkte des Volkswirthes von C. Freih. v. Podstazky. — Tonsern. Wien 1857. Die Banken, von Otto Huebner, Lpz. 1854, (Das Hypoteken Geschaeft) Des institutions de crédit foncier en Allemagne et en Belgique, par Royer, Paris 1845 (Aperçu général). Beleuchtung der Houpt*

Мы сказали, что та или другая промышленная дѣятельность есть *цѣль* кредита, его *гарантія* и *средство* исправнаго выполненія кредитнаго обязательства. Изъ этого уже очевидно, что только то хозяйство можетъ удовлетворить всѣмъ этимъ требованіямъ кредита, которое, съ помощью занятыхъ капиталовъ, даетъ своему хозяину болѣе дохода, чѣмъ давало бы безъ займа; цифра, на которую увеличился доходъ, должна служить на уплату процента. Только такой кредитъ представляетъ выгоды для заемщика и обезпеченіе для кредитора.

Доходы отъ земледѣлія, хотя положительно возрастаютъ при обращеніи на него капиталовъ, но весьма медленно, сравнительно со всѣми прочими родами промышленности. Потому проценты, которые могутъ съ выгодою для себя платить фабрика, торговый домъ, недоступны для сельскаго хозяина. Итакъ заемъ капиталовъ для земледѣлія былъ бы невозможенъ, если бы земля не представляла болѣе прочной гарантіи, чѣмъ всякое другое имущество: цѣнность поземельной собственности, хотя медленно, но постоянно возрастаетъ отъ общихъ успѣховъ благосостоянія и увеличенія народонаселенія (каковы бы ни были неблагопріятныя свойства каждаго отдѣльнаго хозяйства), въ то время, какъ цѣнность всѣхъ прочихъ имуществъ, съ коими сопряжена промышленная дѣятельность людей, постепенно понижается. Такова особенность поземельной собственности, главнаго элемента сельскаго хозяйства, позволяющая сельскому хозяину занимать капиталы за сравнительно низкіе проценты. Но это значеніе поземельная собственность пріобрѣтаетъ только въ весьма продолжительные періоды времени, т. е. въ такіе, въ которые сколько нибудь обнаруживаются положительные успѣхи въ народномъ благосостояніи и въ движеніи народонаселенія; въ одни лишь періоды человѣческой жизни, т. е. эпохи промышленной дѣятельности одного лица, поземельная собственность можетъ подъ вліяніемъ неблагопріятныхъ обстоятельствъ упасть

---

grundsaetze hypothecarischer Kreditinstitute, von W. Liebreich. Wien 1856. Credito fandiario (Dizionario della economia politica e del commercio cosi teorico come pratico. Opera originale italiana del professore Gerolamo Boccardo. Torino 1857) Dictionnaire de l'économie politique publié par Guillaumin et Coquelin. (Crédit fonsier) По мѣрѣ развитія той или другой части нашего предмета, мы будемъ указывать на сочиненія, преимущественно бывшія у насъ въ виду и спеціально относящіяся къ тому или другому вопросу.

въ цѣнности. Та или другая система земледѣлія можетъ улучшать или истощать почву, уменьшать или увеличивать ея цѣнность. Чтобы для каждаго отдѣльнаго заемщика кредитъ былъ выгоденъ, необходимо, чтобы съ помощью его доходы отъ имѣнія возрастали и дали ему средство уплачивать проценты. Доходы отъ земледѣлія возрастаютъ весьма медленно. И такъ разсматриваемъ ли мы земледѣліе, какъ *цѣль* и *гарантію* кредитной сдѣлки, или какъ *средство* исправной уплаты процентовъ, мы останавливаемся на первомъ существенномъ условіи поземельнаго кредита— его *долгосрочности*.

На эту существенную особенность земледѣльческаго промышленнаго предпріятія и поземельнаго кредита нужно сосредоточить особенное вниманіе; она обусловливаетъ собою все развитіе поземельнаго кредита. Чтобы поземельный кредитъ имѣлъ производительное вліяніе на земледѣліе, нужно, чтобы поземельный доходъ, за исключеніемъ даже изъ него процентовъ на уплату долга, былъ выше того, который получался до займа; чтобы онъ не былъ совершенно разорителенъ, необходимо, чтобы излишекъ дохода совершенно покрывалъ проценты. Поземельный доходъ возрастаетъ или *положительно*, т. е., чрезъ улучшенія почвы, чрезъ болѣе интенсивное почво–воздѣлываніе (*améliorations du sol, Bodenmeliorationen*), такъ напр. въ Англіи дренажъ увеличилъ поземельные доходы на 15 процентовъ,—и *отрицательно,* чрезъ сбереженіе расходовъ производства или уменьшеніе стоимости произведеній, напр. чрезъ замѣнъ человѣческихъ рукъ машинами. Въ сельскомъ хозяйствѣ выгода пріобщенія большаго капитала заключается не въ удачѣ какого либо отдѣльнаго плана; успѣхъ промышленной дѣятельности не измѣряется здѣсь въ теченіе какого либо одного срока, но продолжается во все время, пока не останавливается обработка земли. Заемъ основанъ здѣсь не на расчетѣ какой либо промышленной операціи, но на постоянномъ возрастаніи поземельнаго дохода.

Такимъ образомъ для правильнаго развитія въ какой либо странѣ поземельнаго кредита необходимо, съ одной стороны, чтобы сельское хозяйство сдѣлало нѣкоторые успѣхи; чтобы сельскіе хозяева распоряжались силами природы и человѣческаго труда сознательно, въ видахъ постояннаго улучшенія производительности, а не временныхъ и случайныхъ выгодъ; чтобы пріі-

обрѣтенные съ помощью кредита капиталы дѣйствительно послужили въ ихъ рукахъ къ усовершенствованіямъ хозяйства, и наконецъ, чтобы общій уровень народнаго благостоянія и народной дѣятельности дозволялъ дѣлать затраты капиталовъ въ земледѣліи, ибо каковы бы ни были усилія отдѣльныхъ хозяевъ, ихъ добрыя намѣренія, при всеобщемъ промышленномъ застоѣ, могутъ обратиться въ конечное для нихъ разореніе (*). Съ другой стороны нужно, чтобы въ странѣ было уже достаточно накоплено капиталовъ, которые бы могли быть затрачиваемы на продолжительное время, съ полученіемъ умѣренныхъ процентовъ, въ видѣ постоянной ренты. Поземельный кредитъ удовлетворяетъ лишь тѣхъ капиталистовъ, которые по своему положенію могутъ довольствоваться умѣренными доходами и предпочитаютъ вѣрныя помѣщенія съ меньшими процентами значительнымъ промышленнымъ барышамъ, сопряженнымъ съ большими рисками и съ участіемъ личной дѣятельности и распорядительности. Новѣйшія учрежденія поземельнаго кредита, выпося ипотекарныя кредитныя бумаги на биржу, позволяютъ безпрестанный переходъ ихъ отъ однихъ капиталистовъ къ другимъ, смотря по обстоятельствамъ каждаго; это значительно облегчаетъ приливъ капиталовъ къ ипотечнымъ помѣщеніямъ, продолжительность которыхъ дѣлается не обязательною для каждаго отдѣльнаго капиталиста. Но во всякомъ случаѣ въ народѣ должна су-

---

(*) Изложенное нами основное положеніе поземельнаго кредита—о необходимости развитія рядомъ съ нимъ улучшеній въ земледѣліи, — не препятствуетъ однако примѣненію поземельнаго кредита къ упраздненію крѣпостнаго состоянія, хотя оно никакъ не можетъ сопровождаться немедленными агрономическими усовершенствованіями, особенно въ крестьянскихъ хозяйствахъ. Освобожденіе труда земледѣльца должно непремѣнно сдѣлать землю болѣе производительною и замѣнъ обязательнаго труда свободнымъ есть уже самъ по себѣ величайшее усовершенствованіе въ сельскомъ хозяйствѣ, сбереженіе экономическихъ силъ, далеко оставляющее за собою всякія иныя сбереженія силъ, какъ напр. примѣненіе къ земледѣлію машинъ и проч. Такимъ образомъ приливъ капиталовъ къ сельскому хозяйству, съ реформою въ отношеніяхъ крестьянъ къ помѣщикамъ и съ устройствомъ той или другой системы выкупа крестьянскихъ участковъ, — можетъ быть производителенъ и выгоденъ для заемщиковъ; земля можетъ вынести новыя ипотечныя повинности, упадающія на нее вслѣдствіе выдачи помѣщикамъ вознагражденія путемъ кредита и можетъ служить прочнымъ обезпеченіемъ для капиталистовъ, затѣмъ новые капиталы въ рукахъ помѣщиковъ могутъ также съ выгодою быть затрачены въ хозяйство, которое сдѣлается болѣе производительнымъ. Думать иначе значило бы не признавать производительной силы свободнаго труда сравнительно съ принудительнымъ, что было бы противно самымъ основнымъ началамъ общественной экономіи.

ществовать извѣстная масса свободныхъ капиталовъ, не увлекаемыхъ быстрыми оборотами коммерческихъ и спекулятивныхъ предпріятій, и нѣкоторое расположеніе и привычка къ сбереженію. Кромѣ того нельзя не замѣтить, что ипотекарныя кредитныя бумаги не совсѣмъ поддаются биржевому обращенію, по крайней мѣрѣ не въ той мѣрѣ, какъ всякія другія кредитныя цѣнности. Конкуренція капиталовъ въ странѣ должна быть уже довольно сильна, чтобы обратить капиталы къ земледѣлію, противудѣйствуя соблазнамъ городской промышленности и торговли, обѣщающимъ вообще болѣе высокіе проценты и въ болѣе краткіе сроки.

Безъ всякаго сомнѣнія, напоръ капиталовъ къ ипотечнымъ помѣщеніямъ можетъ иногда быть признакомъ совершенно противныхъ экономическихъ обстоятельствъ, промышленнаго застоя и отсутствія кредита въ коммерческихъ сдѣлкахъ (какъ мы и видѣли въ Россіи, когда капиталы преимущественно отдавались подъ залогъ недвижимыхъ имуществъ). Но такое направленіе дѣлъ не нормально и никакъ не прочно; здѣсь собственно капиталы обращаются не къ земледѣлію, а въ тѣ помѣщенія, которыя единственно представляютъ нѣкоторое обезпеченіе, хотя это обезпеченіе въ такихъ случаяхъ чисто воображаемое, ибо земледѣліе можетъ съ пользою затрачивать капиталы лишь при общихъ успѣхахъ народнаго хозяйства и возрастаніи всѣхъ прочихъ отраслей народнаго благосостоянія. Дѣйствительно, мы хорошо знаемъ, что едва какой нибудь самый ничтожный процентъ изъ всей массы капиталовъ, переходившей въ руки нашихъ земледѣльцевъ, подъ залогъ ихъ имѣній, былъ обращаемъ ими на хозяйственныя улучшенія. Такое положеніе вещей не даетъ никакой прочности поземельному кредиту, здоровое развитіе котораго идетъ параллельно съ возрастаніемъ поземельнаго дохода. Періодическій приливъ капиталовъ къ земледѣлію подъ вліяніемъ болѣе или менѣе благопріятныхъ обстоятельствъ народнаго хозяйства можно прослѣдить исторически. Такъ напр. въ Пруссіи послѣ 7-лѣтней войны, Фридрихъ II открылъ поземельной собственности значительный кредитъ изъ государственныхъ источниковъ; за этимъ послѣдовала эпоха мира, въ теченіи которой не слышно было никакихъ жалобъ на недостатокъ кредита для земледѣлія. Послѣ тревожной эпохи Наполеоновскихъ войнъ. въ 1815 г., поземельный кредитъ совершенно ослабъ; самымъ настоятельнымъ

нуждамъ оказаны были пособія со стороны правительства ссудами и основаніемъ кредитныхъ учрежденій. Въ 1835 — 1845, въ періодъ мира Европы, капиталы со всѣхъ сторонъ приливали въ Пруссіи къ земледѣлію; съ послѣдующими революціонными годами поземельный кредитъ опять упалъ (*).

Послѣ долгосрочности поземельнаго кредита, въ немъ есть еще одна особенность, не менѣе существенная и также истекающая изъ самаго характера земледѣльческой промышленности. Мы говоримъ о необходимости возвращать занятые капиталы не разомъ, а *постепенными, ежегодными погашеніями.*

Всякаго рода серьёзныя усовершенствованія въ сельскомъ хозяйствѣ и сопряженныя съ ними затраты капиталовъ таковы, что затраченные капиталы, такъ сказать, срастаются съ землею или по крайней мѣрѣ съ хозяйствомъ, составляютъ одну съ ними единицу и нетолько долго, но *никогда* не могутъ быть отдѣлены отъ нихъ или реализированы безъ совершеннаго, коренаго разстройства хозяйства и разрушенія цѣнности всѣхъ составныхъ его частей. Таковы очевидно всѣ улучшенія почвы, но таковы также и всѣ затраты въ имущество, собственно оборотное, сельскаго хозяйства.

Произведенія, изготовленныя для продажи, цѣнности быстро реализуемыя, однимъ словомъ *товары,* составляютъ весьма ничтожную долю въ правильномъ сельскомъ хозяйствѣ; они являются только какъ весьма позднее послѣдствіе огромныхъ затратъ капиталовъ и выражаютъ собою только проценты или дивиденды на нихъ. Дѣйствительное улучшеніе въ земледѣліи представляется обыкновенно только въ видѣ увеличенія количества продуктовъ, расходы на производство которыхъ сдѣланы по крайней мѣрѣ за годъ впередъ; и непрерывность сельскохозяйственныхъ операцій требуетъ, чтобы капиталъ, затраченный въ одномъ году, былъ также затраченъ и въ слѣдующемъ, такъ чтобы въ землѣ всегда готовилась жатва, равная жатвѣ уже убранной. Такимъ образомъ здѣсь обращаются уже два капитала. Правда, что и для мануфактурной промышленности нужно два капитала: одинъ въ магазинахъ, другой въ дѣйствіи. Но всѣ продукты мануфактуры могутъ быть тотчасъ проданы, и въ теченіе одного года возобновляютъ оборотный капиталъ для будущаго года, кромѣ случаевъ коммерческихъ кризисовъ.

(*) *H Rau Die ländliche Urproduction, etc. p. 55.*

Не таково положеніе правильнаго сельскаго хозяйства. Всякаго рода продукты земледѣлія нетолько не могуть быть свезены на рынокъ въ нынѣшнемъ году, чтобы возвратить оборотный капиталъ для будущаго года, но они должны быть потреблены на мѣстѣ въ кормъ скоту, который можетъ быть проданъ только черезъ три, четыре, а иногда семь и восемь лѣтъ; въ теченіе всего этого времени скотъ не только не даетъ денегъ для оборотовъ, но значительно увеличиваетъ размѣръ обыкновенныхъ или текущихъ расходовъ, и именно: суммою на покупку скота, возведеніемъ новыхъ для него строеній, увеличеніемъ прислуги для присмотра за скотомъ и проч. Какъ собственно всякое новое улучшеніе въ земледѣліи обнаруживается возрастаніемъ массы кормовыхъ продуктовъ, то просвѣщенный хозяинъ, вмѣсто высвобожденія или реализаціи капитала, затраченнаго имъ на улучшенія, долженъ постоянно поддерживать и питать его новыми затратами.

Для объясненія этихъ разсужденій представимъ примѣръ, заимствованный нами у Ройе (*).

Предположимъ, что 1,000 фр. употреблены на обработку земли подъ кормовыя растенія, одинъ изъ самыхъ простыхъ способовъ хозяйственныхъ улучшеній; эта затрата можетъ дать 1,100 фр., которые выручатся продажею скота, потребившаго кормъ, не считая цѣнности полученнаго сверхъ того удобренія. Такая операція безъ сомнѣнія выгодна. Но въ то время, какъ убираются и потребляются эти 1,100 фр. кормовыхъ запасовъ, хозяинъ долженъ сдѣлать точно такіе же расходы на землю для будущаго года, и хотя будущій урожай принесетъ вѣроятно тѣ же 1,100 фр. (кромѣ удобренія), у него въ магазинѣ капитала только на 1,100 фр., а затрачено 2,000. По приблизительному расчету онъ долженъ будетъ по количеству заготовленнаго корма (на 1,100 фр.) закупить скота на 1,500 фр. Если этотъ скотъ будетъ откармливаемъ на убой, то всего потребуется затраты на хозяйство 3,600 фр. (2,000 фр. на обработку земли на два года, 1,500 на покупку скота и 100 на присмотръ за скотомъ). Предполагается, что строенія необходимыя для скота уже были. Но если скотъ разводится для продажи на племя, что обыкновенно бываетъ, то расходы значительно возрастутъ,—и именно до 6,300 фр. (возведеніе особыхъ строеній 1,500, кормъ въ те-

(*) *Royer. Des institutions de crédit foncier. p. 24.*

ченіе 4 лѣтъ 4,400 и на присмотръ 400). Къ этому (до окончательнаго срока выручки денегъ чрезъ продажу скота) нужно прибавить, 1,000 фр. кормовъ въ землѣ и 1,000 въ магазинахъ. Итакъ всего потребуется 8,300 фр., въ $8^1/_3$ разъ болѣе, чѣмъ бы могло казаться съ перваго взгляда.

Если бы вмѣсто 8,300 фр. сельскій хозяинъ имѣлъ только 6 или 7,000, то ему пришлось бы продавать не во-время и тѣмъ рисковать потерять всю свою прибыль и можетъ быть даже часть капиталъ, что восьма часто случается.

Но и въ теченіе четырехъ лѣтъ, необходимыхъ для изложенной нами операціи, хозяинъ не можетъ выручить всего затраченнаго имъ капитала и сполна его возвратить. И послѣ этихъ четырехъ лѣтъ онъ везетъ на рынокъ только продукты одного года, а не четырехъ, ибо его хозяйство требуетъ количества скота, постоянно соотвѣтствующаго размѣрамъ задуманной имъ обработки земли. Потому онъ можетъ продать только четверть приплода купленнаго имъ скота, и если онъ получитъ за нее 1,500 фр., то можетъ быть очень доволенъ. Изъ 1,500 фр. вычтемъ 1,000 фр. на уплату затратъ на земледѣліе и 100 фр. на присмотръ за скотомъ, останется свободныхъ 400 фр. на проценты и погашеніе по первоначальному капиталу на постройки и покупку скота, — 400 фр. составляютъ цифру достаточную для покрытія процента и погашенія капитала, разсроченнаго на долгій срокъ:—очевидно, что безъ какого либо посредника, который бы взялъ на себя обезпеченіе долга, заключеннаго сельскимъ хозяиномъ, и получая отъ него ежегодно небольшія доли капитала *(annuités)* накапливалъ ихъ съ помощью *сложныхъ процентовъ*, сельскій хозяинъ не могъ бы возвратить занятый капиталъ изъ однихъ ежегодныхъ обыкновенныхъ доходовъ своего хозяйства (*).

Мы упомянули о сложныхъ процентахъ.—Значеніе этой самой обыкновенной банковой операціи болѣе или менѣе знакомо всѣмъ и выяснится во всѣхъ своихъ послѣдствіяхъ, при описаніи дѣятельности различныхъ учрежденій поземельнаго кредита.

Но чтобы устранить съ самаго начала всякое недоразумѣніе по вопросамъ столь существенно важнымъ для нашего предмета, какъ *сложные проценты*, мы теперь же скажемъ въ чемъ заключается операція сложныхъ процентовъ для поземельнаго кре-

---

(*) *Royer. Des institutions de crédit foncier. p. 21—27*

дита. Землевладѣлецъ, занявъ извѣстную сумму, напр. 10,000 р. по 5 пр. уплачиваетъ ежегодно 500 р. процентовъ и ежегодно погашаетъ самый капиталъ, положимъ, взносомъ въ счетъ погашенія еще 2%, 200 р. Онъ обязанъ платить ежегодно всю сумму процентовъ, 500 р., т. е. проценты со всего занятаго капитала 10,000, и въ этомъ вся сущность дѣла. Но уже со втораго года уплачено 200 р. с. его капитальнаго долга, значитъ на немъ остается въ долгу капитала не 10,000 р., а 9,800 р. Между тѣмъ онъ заплатилъ и во второмъ году 500 р. процентовъ, потому изъ этихъ 500 р. 10 р. могутъ идти на погашеніе, и такъ далѣе; съ каждымъ годомъ цифра капитальнаго долга будетъ уменьшаться, такъ что вмѣсто 50 лѣтъ, въ которые онъ былъ бы выплаченъ 2% ежегоднаго погашенія, безъ зачета въ уплату капитала излишка въ ежегодныхъ пятипроцентныхъ взносахъ, онъ выплачивается, съ этимъ зачетомъ, въ 28 лѣтъ. Можно также устроить или выразить и иначе эту операцію: доли погашенія, ежегодно взносимыя, въ свою очередь поступаютъ въ обращеніе и приносятъ проценты, капитализируемые или накопляемые банкомъ или заимодавцемъ. Такъ за первый годъ заемщикъ внесъ 200 р. 2-хъ процентнаго погашенія, въ слѣдующемъ году эти 200 р. приносятъ въ рукахъ заимодавца или лица, котораго онъ снова ссудилъ этими 200 р., 5% или 10 р. Потому послѣдніе 10 р. должны быть также зачтены первому заемщику въ уплату его долга 10,000 р., ибо, сохранивъ ихъ у себя (т. е. предоставя себѣ уплату всей капитальной суммы разомъ по истеченіи нѣсколькихъ лѣтъ) онъ могъ бы или самъ употребить ихъ производительнымъ образомъ, или отдать въ ссуду по 5%. Такъ ежегодно возрастаетъ цифра уплачиваемаго имъ погашенія, или, что тоже, прогрессивно уменьшается его долгъ; въ третій годъ внесенные имъ за первый годъ 200 р. и 10 р., накопившихся на нихъ во второмъ году процентовъ, составятъ уже съ накопившимися на 210 р. 5 процентами всего 220 р. 50 к. и т. д. Послѣднее наше объясненіе ближе подходитъ подъ названіе *сложныхъ процентовъ*, присвоенное этой операціи.

И такъ кромѣ *долгосрочности* поземельнаго кредита, съ нимъ должно быть еще соединено *постепенное погашеніе* капитала, чрезвычайно облегчаемое операціею сложныхъ процентовъ, вмѣсто уплаты всего долга разомъ, какъ бываетъ въ другихъ кредитныхъ сдѣлкахъ. Это условіе одинако необходимо для всякаго рода

сельскаго хозяйства, хотя бы оно находилось и въ иныхъ обстоятельствахъ, нежели тѣ, которыя сопровождаютъ взятый нами примѣръ земледѣльческихъ лучшеній, связанныхъ съ болѣе усиленною обработкою почвы подъ кормовыя растенія и со скотоводствомъ. Всякій капиталъ, приложенный къ земледѣлію для усиленія его производства, обращается въ цѣнности или *недвижимыя въ собственномъ смыслѣ слова*, т. е. заключающіяся въ улучшеніи самой почвы земли, и въ хозяйственныхъ строеніяхъ и техническихъ сооруженіяхъ, или въ цѣнности хотя и *движимыя*, какъ напр. скотъ, *но непосредственно, органически* (въ экономическомъ смыслѣ) *связанныя съ недвижимымъ* имуществомъ. Такія движимыя цѣнности въ сельскомъ хозяйствѣ не могутъ быть по произволу разлучаемы съ землею и тою хозяйственною единицею (имѣніемъ), для которой разъ пріобрѣтены или произведены, т. е., не могутъ быть съ строго экономической точки зрѣнія, а если и разлучаются (что физически всегда возможно), то теряютъ свою цѣну или совершенно измѣняютъ цѣну земли и всего имѣнія. На фабрикѣ огромные капиталы затрачиваются въ цѣнности (сырые матеріалы, товары въ магазинахъ, разнаго рода предметы, служащіе для выдѣлки фабрикатовъ), быстро реализуемыя или обращаемыя въ деньги. Въ торговлѣ обороты капиталовъ идутъ еще быстрѣе. Въ сельскомъ хозяйствѣ все имущество недвижимое и движимое составляетъ одно *недвижимое цѣлое*, которое можетъ постоянно возрастать въ цѣнности и въ доходѣ, но котораго ни одна существенная часть не можетъ быть отдѣлена, безъ существеннаго измѣненія характера цѣлаго; всѣ хозяйственныя операціи составляютъ здѣсь одну непрерывную нить, которой одно звено органически связано съ другимъ.— Живыя рабочія силы, или человѣкъ,—самый подвижный элементъ всякаго промышленнаго предпріятія, и между тѣмъ онъ самъ растается съ землею и только въ видѣ исключенія (наши косцы въ южныхъ губерніяхъ) переносится съ одного хозяйства къ другому; число работниковъ въ сельскомъ хозяйствѣ не зависитъ отъ воли хозяина, какъ въ фабричномъ дѣлѣ: оно медленно творится временемъ, воспитывается столѣтіями и самыми упорными и продолжительными усиліями землевладѣльца привлекается къ его имѣнію и отвлекается отъ него. Продажа всего имѣнія или нѣкоторыхъ болѣе независимыхъ его частей, для удовлетворенія кредиторовъ, есть одно изъ самыхъ печальныхъ послѣдствій займовъ подъ залогъ земли. Если вообще продолжи-

тельность и даже наслѣдственность владѣнія признаются весьма благопріятными для всякаго промышленнаго имущества, то въ поземельномъ они составляютъ не только экономическое, но нравственное благо для всей страны. Частые переходы поземельныхъ владѣній изъ рукъ въ руки сокрушительны для сельскаго хозяйства и сельскаго народонаселенія. Безъ сомнѣнія и въ сельскомъ быту являются быстрыя торговыя и спекулятивныя операціи (напр. торговля хлѣбомъ), но онѣ или составляютъ весьма ничтожную часть дѣятельности хозяина, или уже выходятъ изъ области собственно земледѣльческой, и соединены съ нею только въ лицѣ хозяина.

Изъ двухъ главныхъ условій поземельнаго кредита—*долгосрочности и постепеннаго погашенія* капитальной суммы, истекаютъ и другія условія прочнаго его развитія и практическаго выполненія. Продолжительность займовъ—30, 40, 50 лѣтъ и болѣе —превосходятъ вѣроятные размѣры рабочей поры человѣческой жизни; это пространство времени во всякомъ случаѣ далеко выходитъ за предѣлы экономическихъ соображеній и исчисленій одного человѣка, потому и заемщика и капиталиста. Для такихъ продолжительныхъ сроковъ кредита нуженъ *посредникъ*—какое нибудь юридическое лицо, товарищество, банкъ, правительство, —которое бы могло задумать дѣло не на одну человѣческую жизнь, вести его горазда долѣе и потомъ завершить. Только такой посредникъ, существованіе котораго далеко превосходитъ продолжительность дѣятельности одного человѣка, можетъ представлять довольно *гаранціи* для частнаго лица, какъ заемщика, такъ и капиталиста: первому обезпечивая продолжительность пользованія кредитомъ, не только для него самаго, но и для его наслѣдниковъ или вообще преемникамъ владѣнія, а второму обезпечивая исправность уплаты процентовъ и капитала. Въ этомъ заключается особенность посредника въ поземельномъ кредитѣ, кромѣ всѣхъ другихъ свойствъ общихъ ему, столько же какъ и всякимъ другимъ банкамъ, коммерческимъ и промышленнымъ: сосредоточеніе къ одному центру нуждающихся въ кредитѣ и предлагающихъ капиталы, застрахованіе однихъ займовъ другими, уменьшеніе черезъ это процента или страховой преміи, постепенное собираніе мелкихъ капиталовъ и сбереженій, разсѣянныхъ въ народонаселеніи и странѣ, и образованіе изъ нихъ болѣе крупныхъ, постоянное предложеніе съ одной стороны займовъ, и съ другой стороны судъ въ тѣхъ размѣрахъ, какіе требуются каждымъ отдѣль-

нымъ лицомъ, а не по случайнымъ обстоятельствамъ капиталиста или заемщика, наконецъ безпрестанный замѣнъ однихъ кредиторовъ другими, чрезъ публичное обращеніе долговыхъ бумагъ посредника или банка и продажу ихъ на биржѣ.

Послѣднее обстоятельство пріобрѣтаетъ особенную важность для поземельнаго кредита. Постепенное погашеніе капитала ежегодными взносами не можетъ удовлетворить никак го частнаго капиталиста; операція сложныхъ процентовъ, совершенно простая въ теоріи, совершенно немыслима въ практикѣ для каждаго отдѣльнаго лица, которое не можетъ постоянно и правильно пускать въ оборотъ изъ процентовъ каждую долю ежегодно выплачиваемаго ему капитала. Операція сложныхъ процентовъ, исчисленная съ математическою точностію и предполагающая вступленіе каждой копѣйки капитала, возвратившейся въ карманъ заимодавца, въ новый оборотъ съ самой минуты возврата,—совершенно недоступна для каждаго отдѣльнаго капиталиста, была бы совершенною для него химерою. Притомъ же 10,000 руб. въ одной суммѣ и 28 разъ 200 руб. или 200 руб. уплачиваемые каждый годъ въ теченіе 28 лѣтъ, не одно и тоже: съ 300 руб. нельзя предпринять никакого серьезнаго оборота, потому и понятно, что каждый капиталистъ отдаетъ деньги въ ссуды съ разсрочкою капитала всегда за высшіе проценты, чемъ безъ разсрочки. Кредитное учрежденіе постоянно собираетъ эти долги въ одну массу и изъ нея постоянно выдаетъ новыя ссуды всякихъ величинъ и во всякое время. Въ его кассѣ изчезаетъ всякое различіе малыхъ и большихъ суммъ; капиталы непрерывно раздробляются въ мелкія единицы и соединяются въ крупныя. Затѣмъ каждый отдѣльный капиталистъ или кредиторъ, довѣрившій свои деньги кредитному учрежденію или при посредствѣ его отдавшій ихъ въ ссуду, можетъ во всякое время получить обратно весь свой капиталъ продажею выданнаго ему долговаго обязательства не отъ имени какого нибудь частнаго лица, извѣстнаго только въ одномъ кругу людей, а съ поручительствомъ учрежденія, извѣстнаго публикѣ, всей странѣ. Также кредитное обязательство уже не частная долговая бумага или вексель, а публичный кредитный знакъ, имѣющій публичную цѣнность и публичное обращеніе. Такимъ образомъ отдача капиталовъ подъ залогъ недвижимой собственности, хотя бы съ разсрочкою долга на 100 лѣтъ дѣлается доступною для средствъ и обстоятельствъ каждаго отдѣльнаго лица; вступаютъ въ кре-

дитный договоръ не тѣ или другіе люди, по измѣнчивости своихъ житейскихъ обстоятельствъ, никогда не могущіе (какъ бы ни были колосальны ихъ богатства) связать себя и свои матеріальныя средства на многіе десятки лѣтъ, а тѣ или другіе капиталы, всегда находящіеся въ обращеніи; затрачиваются въ недвижимую собственность не имущества отдѣльныхъ людей, а такія частицы народнаго капитала, которыя накопляются постепенными сбереженіями народа и постоянно находятся на денежномъ рынкѣ въ рукахъ то однаго, то другаго лица. Эти частицы могутъ, смотря по надобностямъ и нуждамъ отдѣльныхъ лицъ, безпрестанно переходить изъ однихъ рукъ въ другія. Условіе *замѣна однихъ кредиторовъ другими* необходимо для поземельнаго кредита.

Такіе капиталы, готовые къ долговременнымъ или даже вѣчнымъ затратамъ на улучшенія земледѣльческаго фонда страны и народа, служащаго однимъ изъ самыхъ основныхъ источниковъ всѣхъ отраслей производительности и обогащающаго не одно поколѣніе людей, а цѣлый рядъ поколѣній всегда существуютъ въ каждой странѣ, но въ весьма различномъ количествѣ. Это количество находится въ прямой зависимости отъ степени развитія благосостоянія нравственнаго и матеріальнаго, отъ довѣрія народа къ своему будущему и отъ обезпеченій государственныхъ и гражданскихъ, ограждающихъ неприкосновенность частной и общественной собственности. Но во всякомъ случаѣ подобные капиталы разсѣяны и заключаются большею частію въ весьма мелкихъ суммахъ, принадлежащихъ разнымъ лицамъ. Каждый, владѣющій капиталомъ и не пользующійся имъ для собственнаго промышленнаго предпріятія, предпочитаетъ раздѣлить его на нѣсколько частей, которыя бы обращались въ нѣсколькихъ родахъ предпріятій, съ различными и даже иногда противоположными шансами успѣха и съ различными условіями кредита; такимъ образомъ одна часть капитала и одинъ источникъ дохода застраховываетъ другіе. Одна часть капитала можетъ быть обращена въ цѣнности съ большимъ рискомъ, но и съ большими прибылями, другая—съ малымъ рискомъ, но и съ малыми прибылями; одна можетъ быть затрачена на краткіе сроки, другая на долгіе. Отсюда значительное облегченіе для поземельнаго кредита, когда его *долговыя обязательства раздроблены на мелкія суммы*, которыя легко распредѣляются между капиталистами и находятъ для себя быстрое обращеніе въ публикѣ.

Но каково бы ни было обиліе капиталовъ, каковъ бы ни былъ посредникъ поземельнаго кредита, какъ бы ни было искусно придумана организація кредитнаго учрежденія и облегчено обращеніе поземельныхъ долговыхъ обязательствъ, основное, первоначальное обезпеченіе поземельнаго кредита зиждется на землѣ, на цѣнности земельнаго участка и всего принадлежащаго ему хозяйственнаго обзаведенія, владѣлецъ коихъ воспользовался кредитомъ. *Послѣдствіе этого обезпеченія*, безъ котораго поземельный кредитъ не мыслимъ, есть *запрещеніе*,—закладное право, ипотека, лежащее на имѣніи и равняющееся цифрѣ заключеннаго землевладѣльцемъ долга или непогашенной его части. Это запрещеніе представляетъ собою ту часть цѣнности имѣнія, которая до полнаго погашенія долга не есть собственность его владѣльца, а собственность кредитора или посредника кредита, такъ сказать отданная владѣльцу имѣнія въ пользованіе за условленные проценты, до срока очищенія его долга, послѣ котораго она снова поступаетъ въ полную его собственность. Въ этомъ заключается сущность закладнаго или ипотечнаго права. Какъ необходимое его послѣдствіе есть *преимущественное* право кредитора или его посредника на ту часть цѣнности имѣнія, которая выражаетъ сумму сдѣланной имъ и не возвращенной ему ссуды, съ исключеніемъ изъ этого права всякихъ другихъ кредиторовъ владѣльца имѣнія, имѣющихъ на него какія либо иныя претензіи. Имѣніе стоитъ 10,000 р. оно заложено въ 7,000 руб. изъ которыхъ 1,000 р. уже очищены; 6,000 р. въ 10,000 р. составляютъ неотъемлемую собственность кредитора и никогда и ни въ какомъ случаѣ не могутъ миновать его рукъ.

Законы, опредѣляющіе и ограждающіе права кредиторовъ на недвижимыя имущества, обезпечивающіе ихъ ссуды, и государственныя учрежденія и судебныя формы, содѣйствующія къ удовлетворенію этимъ правамъ и ко взысканію долга съ имѣнія, въ случаѣ неисправности должника, однимъ словомъ—правильная *ипотечная система* или кругъ постановленій по закладному праву, составляютъ необходимую принадлежность поземельнаго кредита. Здѣсь сталкиваются гражданскіе законы и учрежденія государства съ обстоятельствами его народнаго хозяйства, юридическая наука съ экономическою; въ этомъ столкновеніи было всегда одно изъ важныхъ затрудненій для развитія поземельнаго кредита. Въ той многочисленной группѣ людей, съ которыми экономическая наука жила до сихъ поръ не въ ладахъ, нахо-

дятся и юристы. Мы вообще слишкомъ далеки отъ мысли складывать всю вину распрей на недоброжелателей политической экономіи, безъ сомнѣнія и наша наука не свободна отъ упрека. Но дѣло въ томъ, что въ ипотечномъ правѣ, какъ и во многихъ другихъ отрасляхъ, законодательство едва ли не всѣхъ государствъ далеко отстало отъ современныхъ требованій дѣйствительной жизни, со всѣхъ сторонъ проникнутой промышленными стремленіями. Закладное право и вся связанная съ нимъ полицейская, административная и судебная процедура долго оставались подъ вліяніемъ предразсудковъ, преданій и формъ стараго времени, отживающихъ свой вѣкъ и опутавшихъ поземельную собственность. Колоссальные капиталы въ движимыхъ цѣнностяхъ обращаются посредствомъ продажи, покупки и залога, совершающихся въ самыхъ простыхъ формахъ и требующихъ нѣсколько минутъ времени; переходъ отъ одного владѣльца къ другому самыхъ ничтожныхъ капиталовъ въ недвижимыхъ имуществахъ сопровождается чрезвычайными проволочками и нескончаемыми формальностями закона и суда. Въ послѣднее время юристы серьёзно принялись за изученіе политической экономіи, нежданно выросшей за ихъ плечами, и можно назвать нѣсколько сочиненій, недавно появившихся и предвѣщающихъ болѣе дружную дѣятельность двухъ важнѣйшихъ отраслей общественныхъ наукъ (*). Мы никогда не помышляли считать непогрѣшимыми результаты экономической науки, и настоящее положеніе многихъ ея вопросовъ далеко не соотвѣтствуетъ самымъ законнымъ и естественнымъ нашимъ ожиданіямъ; отъ соприкосновенія экономистовъ со всѣми прочими отправленіями общественнаго организма, нравственными и историческими, несомнѣнно обусловливающими собою развитіе экономическаго самосознанія, экономисты много выигрываютъ. Какъ бы то ни было, громадное развитіе кредита въ Европѣ вызвало ко многимъ преобразованіямъ и ипотекарную систему, преимущественно въ видахъ ускоренія производства взысканій по закладнымъ. На этомъ пути предстоитъ много улучшеній и для нашего отечества, если только недвижимая собственность не номинально, а дѣйствительно должна служить обезпеченіемъ лежащихъ на ней долговъ.

Необходимымъ основаніемъ ипотеки служитъ правильная *оцѣнка* недвижимаго имущества. Чтобы въ цѣнности имущества

(*) Мы можемъ между прочимъ указать на неоконченный еще трудъ *Nationalökonomie und Jurisprudenz von Dankvardt. Rostock.* 1858 г.

дѣйствительно заключалась цѣнность лежащаго на немъ долга, необходимо, чтобы сумма его никакъ не превышала той цѣнности которую имущество можетъ сохранить независимо отъ всякихъ случайностей возвышенія и паденія рыночныхъ цѣнъ на разные предметы. Затѣмъ не только внутренняя или настоящая цѣнность самого имѣнія подлежитъ оцѣнкѣ, но и самая система хозяйства, которая въ немъ дѣйствуетъ и которая можетъ значительно измѣнить къ лучшему и къ худшему цѣнность имѣнія. Наконецъ должны быть опредѣлены размѣры излишка въ цѣнѣ имѣнія, который оставляется на всѣ непредвидимыя для долгихъ сроковъ случайности пониженія цѣны и который долженъ всегда существовать сверхъ суммы кредита, получаемаго владѣльцемъ имѣнія. Могутъ быть различныя болѣе или менѣе точныя и удобопримѣнимыя въ практикѣ системы оцѣнки недвижимыхъ имуществъ; повсемѣстная *кадастрація* недвижимыхъ имуществъ постоянно исправляемая, есть безъ сомнѣнія идеалъ оцѣнки. Но полный кадастръ, по чрезвычайнымъ своимъ трудностямъ и расходамъ, недоступенъ для всякой мѣстности, и потому при различныхъ кредитныхъ сдѣлкахъ на землю могутъ быть принимаемы различные, болѣе или менѣе приблизительно вѣрные способы оцѣнки. Во всякомъ случаѣ та или другая система оцѣнокъ должна служить основаніемъ операцій для всякаго учрежденія поземельнаго кредита.

Мы исчерпали главныя основанія поземельнаго кредита. Подробности ихъ практическаго примѣненія сами собою объяснятся въ описаніи отдѣльныхъ кредитныхъ учрежденій. Повторимъ здѣсь эти основанія, которыя должны быть постоянно въ виду при сужденіи о всякой системѣ и о всякомъ предначертаніи поземельнаго кредита:

1) Долгосрочность займовъ.

2) Постепенное погашеніе капитала.

3) Организація кредитнаго учрежденія, служащаго посредникомъ займовъ и ссудъ.

4) Публичное обращеніе кредитныхъ обязательствъ или знаковъ.

5) Система закладнаго или ипотечнаго права и связанная съ нимъ процедура взысканія долговъ.

6) Оцѣнка имѣній.

Развитіе этихъ основаній поземельнаго кредита обусловлено безконечно разнообразными и многочисленными обстоятельства-

ми политической и общественной жизни, историческими эпохами и событіями и всѣмъ характеромъ страны и народа. Входить въ разсмотрѣніе этихъ условій было бы здѣсь не мѣсто; достаточно сказать,—и это очевидно для всякаго, что нѣкоторая зрѣлость страны и народа необходима для прочнаго развитія благопріятныхъ условій поземельнаго кредита. Поземельная собственность была издавна даже у древнихъ народовъ отягощена долгами; но правильная организація поземельнаго кредита возникла весьма поздно, и была всюду опережена коммерческимъ и промышленнымъ кредитомъ, который не захватываетъ собою всѣхъ слоевъ народонаселенія и вращается въ болѣе образованныхъ (въ промышленномъ отношеніи) сферахъ. Впрочемъ отсюда еще не слѣдуетъ, чтобы страны вообще менѣе затронутыя движеніемъ образованнаго міра не могли воспользоваться опытомъ болѣе зрѣлыхъ народностей; мы не обязаны ожидать введенія у насъ желѣзныхъ дорогъ столько же времени, сколько протекло въ Западной Европѣ между ними и устройствомъ шоссе. Точно также мы можемъ примѣнить къ нашимъ обстоятельствамъ и усовершенствованія въ области кредита и народнаго хозяйства. Великія открытія и изобрѣтенія во всѣхъ сферахъ человѣческой дѣятельности возникаютъ на почвѣ подготовленной — въ этомъ нѣтъ сомнѣнія; но разъ возникшія, онѣ не чужды и всякой другой почвѣ. Умъ человѣческій, точно также, какъ и цѣлое общество, пробѣгаетъ скорѣе пространства мысли и дѣла, пройденныя уже другими умами и обществами; иначе успѣхи образованности были бы непомѣрно трудны для народовъ. Они и не легки; и внезапное пріобщеніе вновь пришедшаго къ печали, радости и труду, давно зачавшихся прежде его прихода, невозможно; легкость пріобщенія и заимствованія имѣетъ свои границы, которыя переступить не зависитъ отъ силъ человѣческихъ.

Задача всякой системы и всякаго учрежденія поземельнаго кредита возможно болѣе удовлетворить всѣмъ изложеннымъ общимъ основаніямъ и согласовать ихъ въ своей организаціи и своихъ операціяхъ съ данными условіями страны и времени. Мы увидимъ ниже, въ какой степени разрѣшаютъ эту задачу различныя кредитныя учрежденія, существующія въ Европѣ. Прежде чѣмъ мы приступимъ къ ихъ описанію, мы должны различить въ нихъ нѣсколько категорій.

Всѣ учрежденія поземельнаго кредита могутъ быть раздѣлены на двѣ главныя категоріи: *первая*, въ которой преобладаетъ *веще-*

ственный кредитъ (*Realcredit, crédit réel*), и вторая—въ которой преобладаетъ *личный* кредитъ. Перваго рода учрежденія составляютъ въ собственномъ смыслѣ слова *поземельный* кредитъ, или *ипотечный*, основанный на обезпеченіи поземельною или недвижимою собственностью, на *закладѣ* или *ипотекѣ* земли, и имѣющій въ виду облегченіе существенныхъ улучшеній земли и земледѣлія. Втораго рода учрежденія содѣйствуютъ нѣкоторымъ текущимъ оборотамъ земледѣльческой дѣятельности и связанныхъ съ нею промысловъ и основаны на личномъ довѣріи къ земледѣльцамъ и сельскимъ хозяевамъ; какъ истинные успѣхи земледѣлія заключаются въ постепенныхъ и весьма продолжительныхъ улучшеніяхъ самой почвы, то кредитъ послѣдняго рода относится собственно къ мелкимъ хозяйствамъ и преимущественно къ земледѣльцамъ, а не землевладѣльцамъ, облегчая ихъ временныя нужды. Къ такимъ кредитнымъ учрежденіямъ можно отнести наши *вспомогательныя кассы и мірскіе капиталы* у государственныхъ крестьянъ (*).

Такія кредитныя учрежденія скорѣе промышленныя, нежели поземельныя, ибо онѣ имѣютъ дѣло съ промышленною дѣятельностью земледѣльцевъ, а не съ землею ихъ. Французы различаютъ эти двѣ категоріи кредита названіями; *crédit foncier ou hypothécaire, кредитъ поземельный или ипотечный* и *crédit agricole, кредитъ земледѣльческій.*

Насъ занимаютъ кредитныя учрежденія первой категоріи, которой мы и будемъ исключительно присвоивать названіе *поземельнаго кредита.*

Эта категорія, смотря потому, берутъ ли на себя посредничество въ кредитѣ сами землевладѣльцы (заемщики) или капилисты (кредиторы) и потому преобладаетъ ли въ дѣлахъ учрежденія интересъ первыхъ или вторыхъ, можетъ быть раздѣлена на двѣ главныя группы (**).

1. Кредитныя учрежденія, состоящія изъ товарищества землевладѣльцевъ извѣстной мѣстности, которые соединились между собою, чтобы взаимнымъ круговымъ ручательствомъ представить болѣе обезпеченія для капиталистовъ и облегчить займы

(*) См »Журналъ Министерства Государственныхъ Имуществъ» 1858 г. статья г. Раева Сельскіе банки (кн II) и Мирскіе капиталы (кн. VI).

(**) *Royer. Des institutions etc. p. 4. Josseau, Les institution du crédit foncier et agrécole dans les divers états de l'Europe. Paris* 1851 p. IX и X *H. Rau die aendliche Urproduction etc.*, p. 56.

для своихъ членовъ. Это скорѣе агентства для займовъ и ссудъ подъ залогъ недвижимой собственности, нежели банки въ собственномъ смѣслѣ слова, ибо подобныя учрежденія не выпускаютъ циркуляціонныхъ билетовъ какъ банки, а только векселя, или закладныя обязательства или листы (*Pfandbriefe*) на заложенныя имъ имѣнія; эти закладные листы только тѣмъ отличаются отъ обыкновенныхъ закладныхъ частныхъ документовъ, что въ исправности платежа по первымъ отвѣтствуетъ не одинъ землевладѣлецъ—заемщикъ (какъ по вторымъ), а цѣлая ассоціація землевладѣльцевъ, которая уже сама расчитывается съ каждымъ отдѣльнымъ заемщикомъ. Эти закладные листы приносятъ ихъ владѣльцамъ проценты (3, $3^1/_2$ до 4) поступаютъ въ публичное обращеніе, обмѣниваются (покупаются и продаются) на ходячую монету и по мѣрѣ поступленія въ кассу товарищества погасительныхъ процентовъ отъ заемщиковъ, постепенно выкупаются или извлекаются изъ обращенія. Этого рода кредитныя учрежденія имѣютъ въ виду только обезпечить капиталистамъ исправный платежъ слѣдующихъ имъ процентовъ и періодическое погашеніе самаго капитала.

Этого рода поземельныя кредитныя учрежденія возникли прежде второй группы, и потому имъ присвоивается названіе кредитныхъ учрежденій *старой системы* или системы закладныхъ листовъ (*Sistem der Pfandbriefe* также *Landwirthschaftliche Creditvereine*), земледѣльческія кредитныя товарищества). Ихъ отечество Германія, гдѣ они весьма многочисленны и гдѣ ихъ собственно слѣдуетъ изучать. Къ этой группѣ относятся съ большими или меньшими видоизмѣненіями учрежденія поземельнаго кредита въ разныхъ провинціяхъ Пруссіи (самыя старѣйшія), въ Виртембергѣ, въ Саксоніи, въ Ганноверѣ, Гольштейнѣ и Шлезвигѣ, Мекленбургѣ, Австріи, Царствѣ Польскомъ.

Въ этой группѣ можно еще различить два рода учрежденій: 1) одни выдаютъ своимъ членамъ или заемщикамъ только закладные листы, которые послѣдними пускаются въ обращеніе и обмѣниваются на чистыя деньги, т. е. служатъ только посредниками займовъ и ссудъ, — такъ дѣйствуютъ кредитныя учрежденія въ Пруссіи, Польшѣ, Галиціи. 2) Другія сами обращаются къ капиталистамъ, продаютъ имъ свои закладные листы, а заемщикамъ выдаютъ чистыя деньги, т. е. сами непосредственно производятъ займы и ссуды, — таковы учрежденія въ Виртембергѣ и Ганноверѣ.

II. Другую группу составляютъ кредитныя учрежденія, заключающія въ себѣ товарищество капиталистовъ, которые съ помощью складочнаго капитала или фонда, сами производятъ ссуды землевладѣльцамъ, нуждающимся въ кредитѣ и представляющимъ достаточныя обезпеченія своими имѣніями, и выпускаютъ для того въ обращеніе облигаціи и циркуляціонные билеты. Такія кредитныя учрежденія носятъ названіе банковъ, ибо ихъ операціи сходны съ операціями всѣхъ другихъ банковъ. Землевладѣльцы или заемщики не находятся здѣсь ни въ какой связи и дѣйствуютъ каждый отдѣльно. Сюда относятся банки поземельнаго кредита во Франціи, Бельгіи и Баваріи.

Каждый родъ поземельныхъ кредитныхъ учрежденій имѣетъ свои достоинства и недостатки и во всякомъ случаѣ особенности, соотвѣтствующія тѣмъ или другимъ мѣстнымъ обстоятельствамъ. Чтобы ознакомить читателей съ каждымъ родомъ учрежденій, мы подробно опишемъ устройство нѣкоторыхъ изъ нихъ, могущихъ служить образцомъ остальныхъ, въ которыхъ мы укажемъ лишь на особенности, заслуживающія преимущественнаго вниманія.

II.

КРЕДИТНЫЯ ТОВАРИЩЕСТВА ЗЕМЛЕВЛАДѢЛЬЦЕВЪ (*).

Характеръ и общія черты этого рода учрежденій поземельнаго кредита. — Прусскіе земледѣльческіе кредитные инструменты. — Ихъ происхожденіе. — Ихъ общій характеръ и обстоятельства ихъ развитія: въ Силезіи, въ Бранденбургѣ, Познани, Помераніи. — Содержаніе устава помаранскаго общества, 1846 г. — Статистическія свѣдѣнія объ операціяхъ всѣхъ прусскихъ кредитныхъ институтовъ. — Курсъ закладныхъ листовъ.

Мы уже сказали, что отечество этой группы учрежденій поземельнаго кредита есть Германія, и здѣсь, какъ по старшинству

(*) Въ изложеніи устройства этой группы кредитныхъ учрежденій мы будемъ преимущественно руководствоваться классическими изслѣдованіями Ройе и Жоссо. (См. уже названныя нами сочиненія: *Royer. Des institutions du crédit foncier en Allemagne et en Belgique. Paris, 1845. Josseau, Chonsky et Delaroy. Des institutions de crédit foncier et agricole dans les divers états de l'Europe. Paris, 1851).* Изъ нихъ первый былъ отправленъ французскимъ правитель-

происхожденія, такъ и по важности финансовыхъ оборотовъ, первое мѣсто занимаетъ Пруссія. Потому и займемся преимущественно прусскими товариществами для поземельнаго кредита обыкновенно называемыми «*Земледѣльческими кредитными институтами*» *landwirthschaftliche Kredit-Institute.*

Прежде нежели мы приступимъ къ подробному описанію устройства прусскихъ кредитныхъ институтовъ, которые будутъ служить для читателей образцемъ всѣхъ прочихъ учрежденій поземельнаго кредита этой группы, мы считаемъ полезнымъ указать на ихъ главныя и общія основанія въ Германіи.

Всѣ эти учрежденія суть, какъ сказано, *товарищества* землевладѣльцевъ или заемщиковъ. Заемъ чрезъ посредство товарищества есть тѣмъ самымъ актъ вступленія въ него. Въ Восточной Пруссіи принадлежность къ товариществу обязательна для всѣхъ мѣстныхъ владѣльцевъ дворянскихъ имѣній, которые такимъ образомъ всѣ члены товарищества и имѣютъ право на кредитъ въ размѣрѣ цѣны ихъ имѣній. Но кромѣ Восточной Пруссіи, вообще кредитныя товарищества совершенно свободныя, что признано болѣе справедливымъ и удобнымъ.

Всякій, желающій сдѣлать заемъ, долженъ представить директору товарищества выписку изъ ипотечныхъ книгъ о своемъ имѣніи, т. е. свѣдѣнія о количествѣ состоящихъ на немъ долговъ. Затѣмъ производится оцѣнка имѣнія.

Въ основаніяхъ оцѣнки существуетъ большое разнообразіе; чтобы она была возможно ближе къ дѣйствительности, для каждаго отдѣльнаго круга приняты особыя основанія, сообразныя съ мѣстными обстоятельствами. Вообще устраняются отъ оцѣнки всѣ быстро измѣняющіеся элементы стоимости имѣнія; орудія, скотъ и проч. Земельныя угодья оцѣниваются выше, чѣмъ строенія.

Когда опредѣлена средняя цѣна имѣнія, землевладѣльцу открывается кредитъ, обыкновенно на половину цѣны имѣнія. Нѣкоторыя товарищества стали выдавать ссуды до $^3/_4$ цѣны имѣнія.

Вообще ссуды производятся лишь по *первой ипотекѣ*, т. е. подъ имѣнія свободныя отъ всякихъ другихъ закладныхъ запрещеній. Если имѣніе уже было заложено, то оно не иначе

ствомъ для изученія организаціи поземельнаго кредита въ Германіи и Бельгіи, въ 1844 г., второй—въ 1849 г. Ихъ авторитетъ въ этомъ дѣлѣ преобладающій. Когда мы будемъ дополнять ихъ свѣдѣнія другими источниками, болѣе современными, то мы будемъ дѣлать особыя указанія на эти источники.

принимается въ залогъ товариществомъ, какъ по освобожденіи отъ долга, или же, по согласію кредитора, долгъ переводится на товарищество.

Заемщику выдается ипотечная облигація (*Pfandbrief*) или закладное письмо *закладной листъ*), подписанное дирекціею, отъ имени товарищества.

Въ нѣкоторыхъ странахъ эти закладные листы могутъ быть по произволу владѣльцевъ обращаемы въ *неотчуждаемыя* цѣнности (посредствомъ надписи: *изъятъ изъ обращенія*). Чрезъ это листы дѣлаются неприкосновенными для всякой кражи или мошенничества.

Закладные листы большею частію безъименные. Ихъ цѣна различна, отъ 20,000 до 2,000 талеровъ. Они вообще мало измѣняются въ курсѣ отъ вліянія политическихъ обстоятельствъ, и потому при полной свободѣ биржеваго обращенія, нелегко поддаются ажіотажу.

Образъ выкупа кредитными учрежденіями закладныхъ листовъ различенъ въ разныхъ государствахъ Германіи. Какъ уже сказано нами выше, нѣкоторыя товарищества сами выдаютъ свои облигаціи въ руки капиталистовъ, ввѣряющихъ имъ свои капиталы: другія ограничиваются передачею ихъ заемщикамъ, которые пускаютъ ихъ въ обращеніе и пріобрѣтаютъ этимъ путемъ нужныя имъ деньги.

Въ способѣ возврата ссудъ или уплаты закладныхъ долговъ принята нынѣ повсемѣстно система *постепеннаго* погашенія капитала вмѣсто единовременнаго возврата. Заемщикъ ежегодно взноситъ извѣстные платежи, въ которыхъ заключаются проценты, опредѣленное вознагражденіе за расходы управленія и соотвѣтствующія доли капитала (отъ $^1/_2$ до $2^0/_0$). Каждый можетъ также вносить какіе ему угодно суммы (чистыми деньгами или облигаціями товарищества) въ счетъ будущихъ платежей. Когда четверть всего долга погашена заемщикъ можетъ просить о снятіи запрещенія съ его имѣнія на соотвѣтствующую сумму, т. е. на четверть всего долга.

Возвратъ ссудъ по закладнымъ листамъ не можетъ быть требуемъ кредиторами или владѣльцами листовъ. Опасность уплаты ссудъ *по востребованію* заставила всюду ввести это важное правило. Вообще ссуды возвращаются товариществами, или что тоже ими погашаются ихъ закладные листы постепеннымъ выкупомъ листовъ изъ обращенія по тиражу или по жребію ну-

меровъ: по мѣрѣ накопленія въ кассѣ погасительнаго фонда (изъ погасительныхъ процентовъ, уплачиваемыхъ заемщиками).

Обезпеченіемъ для состоятельности товарищества служатъ не только имѣнія имъ заложенныя и все прочее имущество заемщиковъ но и круговая (порука) отвѣтственность всѣхъ членовъ, а въ нѣкоторыхъ государствахъ гарантія правительства и мѣстныхъ сословій. Но до сихъ поръ не было еще въ Германіи случая, когда приходилось прибѣгать къ этой послѣдней гарантіи.

Кредиторъ товарищества или владѣлецъ его закладнаго листа не имѣетъ никакого отношенія къ его заемщику, всѣ уплаты процентовъ производятся чрезъ кассу товарищества.

До тѣхъ поръ, пока заемщики исправны въ своихъ ежегодныхъ платежахъ, товарищества не могутъ принудить ихъ къ единовременному возврату ихъ долга; но какъ только они дѣлаются неисправными, товарищества имѣютъ въ своемъ распоженіи самыя строгія мѣры взысканія, съ ускоренною процедурою, ибо отъ аккуратной уплаты процентовъ зависитъ состоятельность всей системы и исправность самихъ товариществъ. Какъ наступилъ срокъ платежа и повѣщеніе о томъ должника съ требованіемъ уплаты осталось безъ послѣдствій, общество немедленно вступаетъ во владѣніе его имѣніемъ и назначаетъ отъ себя агента для присмотра за нимъ. Секвестръ продолжается до совершенной уплаты капитальнаго долга, процентовъ и расходовъ управленія, уставы нѣкоторыхъ товариществъ предоставляютъ имъ, въ случаѣ неисправности заемщиковъ, немедленную продажу имѣній, другіе позволяютъ имъ отдачу имѣній въ аренду.

Товарищества имѣютъ право заключать новые долги, подъ залогъ имѣній, поступившихъ въ ихъ владѣніе на имя неисправныхъ землевладѣльцевъ, въ ожиданіи продажи имѣніи и выручки сдѣланныхъ ими ссудъ.

Въ случаѣ какихъ либо чрезвычайныхъ бѣдствій въ имѣніяхъ должниковъ, имъ дѣлаются по надлежащемъ изслѣдованіи отсрочки и даже иногда новыя ссуды.

Для покрытія неожиданныхъ ущербовъ каждое товарищество имѣетъ запасный капиталъ. Этотъ капиталъ составляется изъ разныхъ источниковъ и преимущественно изъ незначительныхъ суммъ, вносимыхъ единовременно заемщиками, при самомъ заключеніи займовъ, именно для этой цѣли.

Германскія поземельныя кредитныя товарищества пользуются нѣкоторыми привилегіями, но весьма различными; мы укажемъ на нихъ впослѣдствіи: при изложеніи важнѣйшихъ особенностей ихъ въ разныхъ государствахъ Вообще они освобождены отъ гербовыхъ и всякихъ другихъ пошлинъ. Они могутъ употреблять вмѣсто своихъ собственныхъ закладныхъ листовъ, разныя другія кредитныя бумаги, ими пріобрѣтенныя, облигаціи городскихъ кассъ, векселя опекъ, разныхъ корпорацій, сберегательныхъ кассъ и проч.

Большая часть германскихъ кредитныхъ товариществъ получили при своемъ основаніи, подкрѣпленіе отъ правительствъ, которыя дали имъ капиталы для образованія резервныхъ фондовъ.

Администрація и должностный составъ товариществъ заключаются большею частію, въ коммисарѣ или чиновникѣ отъ правительства, правленіи для текущихъ дѣлъ, нѣсколькихъ второстепенныхъ должностныхъ лицахъ, совѣщательномъ комитетѣ, собирающемся отъ времени до времени, мѣстныхъ коммисіяхъ или отдѣленіяхъ по разнымъ округамъ, наконецъ во всѣхъ членахъ товарищества.

Жалованье должностныхъ лицъ и вообще издержки на управленіе составляютъ обыкновенно $^1/_4\%$ на сумму всѣхъ займовъ.

Наблюденіе правительства за всѣми дѣйствіями товарищества вообще довольно строго. Коронный чиновникъ имѣетъ право присутствовать при всѣхъ сужденіяхъ о дѣлахъ обществъ; на всѣхъ облигаціяхъ должна быть его подпись, безъ которой онѣ не имѣютъ законной силы.

Всѣ кредитныя товарищества Германіи были учреждены по вызову частныхъ лицъ, и лишь подъ покровительствомъ правительства, а не по непосредственному его распоряженію.

Указавъ на общія основанія всѣхъ поземельныхъ кредитныхъ товариществъ Германіи, мы перейдемъ теперь къ болѣе подробному описанію прусскихъ учрежденій, которые будутъ служить образцомъ всѣхъ остальныхъ.

По окончаніи семилѣтней войны, хозяйственныя обстоятельства прусскихъ помѣщиковъ были въ крайнемъ разстройствѣ; провинціи, въ которыя квартировали войска, были въ совершенномъ опустошеніи. Въ имѣніяхъ осталось почти только одно имущество—земля; хозяйственныя строенія были раззорены пожарами; скота или вовсе не было, или онъ падалъ съ голоду;

поля нѣсколько лѣтъ оставались невоздѣланными, всѣ орудія пришли въ ветхость. Имѣнія упали такимъ образомъ на $^2/_3$ и $^1/_2$ первоначальной своей цѣнности. Эти обстоятельства оставались во время войны скрытыми и незамѣтными посреди политическихъ событій; но послѣ мира 1763 г. они вполнѣ обнаружились. Несмотря на бѣдствія войны, помѣщики выручали большія деньги за жизненные припасы и фуражъ, поднявшіеся отъ военныхъ заготовокъ и квартированія до непомѣрныхъ цѣнъ. Эти временные барыши ослѣпили землевладѣльцевъ на счетъ настоящаго положенія ихъ дѣлъ и они не только не сокращали своихъ непроизводительныхъ расходовъ, но даже увеличивали ихъ. Во время войны допущена была порча монеты, которая, какъ всегда бываетъ, на первое время не потеряла своей цѣнности и ходила на равнѣ съ полновѣсною монетой. Тотчасъ послѣ заключенія мира порченная монета упала въ курсѣ; кредиторы правительства принимали ее въ уплату долговъ ниже нарицательной ея цѣны; правительство само вынуждено было требовать въ уплату податей полновѣсной монеты или же принимало порченную по курсу; всѣ частные кредиторы, дѣлая во время войны ссуды порченною монетою, требовали теперь уплаты долговъ монетою настоящаго достоинства. Во время войны, при наплывѣ монеты въ обращеніи, легко накоплялись капиталы, т. е. не дѣйствительные, а кажущіеся, состоявшіе изъ фальшивой монеты; такимъ образомъ ссуды производились легко и помѣщики заняли много денегъ, которыя имъ ссужались даже подъ одни заемныя письма, безъ залога имѣній. Теперь ссуды потребованы были обратно и приходилось или заключать закладныя условія, или возвращать деньги чистой монетой. Между тѣмъ съ окончаніемъ войны нужно было подумать объ исправленіи ущербовъ нанесенныхъ ею хозяйствамъ и поставить ихъ на новую ногу (*).

Фридрихъ Великій, желая облегчить положеніе силезскихъ помѣщиковъ, на имѣніяхъ которыхъ накопились огромные, неоплатные долги и которымъ ежедневно угрожали лишеніе всей ихъ собственности и банкротство, не могъ придумать ничего лучшаго, какъ принести въ жертву интересы ихъ кредиторовъ и потому такъ называемъ *милостивымъ* эдиктомъ (*moratorium*) отстрочилъ собственною властью всѣ уплаты долговъ на три го-

(*) Такъ описываются обстоятельства того времени самимъ тогдашнимъ Министромъ Пруссіи Струэнзе. *Huebner, Benken*, p. 50; подробнѣе *Royer*. p. 273.

да. Послѣдствіемъ такой мѣры было (какъ очевидно и должно было быть) конечное паденіе частнаго кредита, къ разоренію всѣхъ тѣхъ, кому нужно было къ нему прибѣгать. Капиталы совершенно покинули земледѣліе; оставалось на его долю одно растовщичество. Нѣкоторые землевладѣльцы принуждены были заключить безсрочные займы по 10% съ 2 и 3% за коммисію.

Въ этихъ обстоятельствахъ, по предложенію бременскаго негоціанта Бюринга, (*) была принята прусскимъ правительствомъ мысль объ устройствѣ поземельнаго кредита замѣномъ личнаго ручательства каждаго землевладѣльца и его имѣнія *совокупнымъ* ручательствомъ многихъ землевладѣльцевъ и совокупнымъ *залогомъ ихъ имѣній*.

Первое примѣненіе этой системы было сдѣлано въ Силезіи, въ 1770 г., и она тотчасъ имѣла здѣсь блестящіе результаты возстановленіемъ довѣрія капиталистовъ и пониженіемъ процентовъ. Этимъ послѣдствіямъ, безъ сомнѣнія, благопріятствовали прекрасные урожаи хлѣбовъ въ Силезіи, въ 1770, 1771 и 1772 г. въ то время, какъ Саксонія и Богемія страдали отъ неурожаевъ и открыли выгодный сбытъ для Силезіи.

Фридрихъ II снабдилъ новое учрежденіе капиталомъ въ 200,000 тал. (281,250 р), въ видѣ ссуды по 2 проц. Въ 1776 г., прусскій министръ Струэнзе, воздавая громкія ему похвалы, старался возбудить возникновеніе подобныхъ учрежденій и въ прочихъ частяхъ государства. За Силезіею послѣдовали Бранденбургъ въ 1777 г., Померанія въ 1780, Западная Пруссія въ 1787, Восточная Пруссія въ 1788 г. и наконецъ Познань въ 1821 г.

Не смотря на многія выгоды, доставленныя поземельному кредиту силезскимъ кредитнымъ товариществомъ (и именно: бо-

---

(*) Нельзя не упомянуть здѣсь объ одномъ обстоятельствѣ въ исторіи этого дѣла, весьма часто повторяющемся въ административной сферѣ всѣхъ странъ. Когда Бюрингъ въ первый разъ предстаилъ Фридриху II свой проэктъ, въ 1767 г., то король препроводилъ его 24 февраля къ Государственному министру фонъ-Гагену, послѣдній поспѣшилъ 31 марта того же года объявить Бюрингу, что принимая въ соображеніе затрудненія въ практическомъ примѣненіе означеннаго проэкта, его королевское величество соизволилъ повелѣть оставить оный безъ послѣдствій. Такъ проэктъ Бюринга и лежалъ въ Берлинѣ *пріобщеннымъ къ дѣламъ* министерства, до тѣхъ поръ, какъ въ 1770 г. силезскіе помѣщики воспользовались мыслею Бюринга и сами просили о приведеніи ея въ исполненіе. Впослѣдствіи государственный министръ Шуленбургъ-Блумбергъ въ 1770 г. выразилъ Бюрингу благодарность правительства за мысль сдѣлавшую благостояніе страны *Huebner, Die Banken*, стр. 49).

лѣе прочное обезпеченіе для кредиторовъ, пониженіе процентовъ по займамъ до $5^1/_4$, $5^1/_2$ и 6 проц., раздробленіе прежнихъ крупныхъ закладныхъ актовъ на мелкія суммы, доступныя для большинства капиталистовъ, устраненіе всякихъ напрасныхъ хлопотъ и издержекъ по заключенію займовъ, бездоимочная уплата процентовъ и капитала съ помощью упроченной и исключительной системы взысканія и продажи имѣній, оно еще не заключало въ самомъ началѣ главнаго необходимаго преимущества поземельнаго кредитнаго учрежденія — *постепеннаго погашенія* капитала, вмѣсто уплаты его разомъ.

Обезпеченіе товариществомъ исправной уплаты капитальнаго долга оказалось вскорѣ весьма шаткимъ. Товарищество обязалось возвращать ссуды своимъ вкладчикамъ или кредиторамъ, по *ихъ востребованію* или по собственному своему желанію, но съ предварительнымъ заявленіемъ объ этомъ съ обѣихъ сторонъ за шесть мѣсяцевъ впередъ. Казалось, что нельзя было ожидать востребованій капиталовъ изъ кассы товарищества въ большомъ количествѣ, ибо долговыя обязательства или облигаціи товарищества скоро стали продаваться на биржѣ съ премію до 7 проц. Кромѣ того капиталъ, выданный правительствомъ, былъ значительнымъ подкрѣпленіемъ; товарищество платило за него 2 проц. и само получало по произведеннымъ изъ него ссудамъ $5^1/_4$, $5^1/_2$ и 6 проц. Шестимѣсячная обязательная отсрочка возврата вкладовъ давала всегда возможность успѣть сдѣлать оборотъ въ деньгахъ. Наконецъ товарищество производило ссуды лишь на 50 и 55 проц. дѣйствительной стоимости имѣній и было вооружено нѣкоторыми привилегіями къ безостановочному взысканію долговъ, секвестру и продажѣ имѣній. Но всѣ эти ручательства противъ опасности серьёзныхъ финансовыхъ затрудненій вскорѣ оказались тщетными.

Удобство занимать деньги по умѣреннымъ процентамъ побудило землевладѣльцевъ къ крайнему умноженію своихъ займовъ и къ употребленію ихъ лишь на удовлетвореніе вкусу къ роскоши и непроизводительнымъ расходамъ.

Продажная цѣна поземельной собственности, съ которою было связано такое выгодное преимущество, возросла непомѣрно; тоже дѣйствіе имѣла и дороговизна земледѣльческихъ продуктовъ вслѣдствіе неурожаевъ 1770 и 1772 гг. и квартированія войскъ. Наконецъ ко всему этому присоединилось еще третье обстоятельство: порча монеты, допущенная во время войны,

побуждала капиталистовъ къ ссудамъ, такъ какъ они ожидали улучшенія въ выдѣлкѣ монеты во время мира. Но съ водвореніемъ мира распущеніе войскъ понизило цѣны на продовольственные припасы и доходы отъ имѣній не покрывали болѣе процентовъ по займамъ; имѣнія такъ упали въ цѣнѣ, что даже продажа ихъ не покрывала сдѣланныхъ подъ залогъ ихъ долговъ, и для земледѣльческаго кредита наступилъ новый кризисъ.

Между тѣмъ многія подобныя кредитныя товарищества постепенно учреждались въ Сѣверной Германіи; кризисъ распространился по всей Пруссіи, и эдиктомъ 19 мая 1807 г. снова принята была насильственная и крайне разрушительная для частнаго кредита мѣра о пріостановленіи платежей по долгамъ. Эта индульгенція въ пользу поземельныхъ владѣльцевъ — должниковъ должна была продолжаться до 1818 г., въ Помераніи и Силезіи до конца 1821 г., въ Западной и Восточной Пруссіи, гдѣ она была еще отсрочена, до 1832 г. Это обстоятельство затруднило дѣйствія земскихъ кредитныхъ учрежденій и заставило ихъ прибѣгнуть къ разнымъ частнымъ распоряженіямъ отнотельно своихъ операцій, которыя не могутъ быть изложены въ бѣгломъ и общемъ историческомъ очеркѣ и должны быть объяснены при описаніи дѣятельности каждаго отдѣльнаго учрежденія.

Поземельныя кредитныя товарищества учреждены въ шести провинціяхъ: въ Пруссіи, въ Силезіи, Бранденбургѣ, Помераніи Западной Пруссіи, Восточной Пруссіи и Познани (*). Всѣ они

(*) Неизлишне для сужденія о развитіи поземельнаго кредита въ Пруссіи имѣть въ виду нѣкоторыя статистическія данныя (1) о ея народонаселеніи и пространствѣ.

По новѣйшимъ свѣдѣніямъ 1855 г. (2) считается въ Пруссіи 17,202,637 жителей. Въ томъ числѣ приходится:

на Восточную Пруссію . .	1,542,434
— Западную Пруссію . . .	1,094,332
— Познань	1,392,636
— Померанію	1,288,912
— Силезію	3,182,468
— Бранденбургъ	2,254,268

Пространство Пруссіи считается въ 2,674,268 гектаровъ (3).

(1) Статистическія данныя взяты нами изъ сочиненія Жоссо, упомянутаго выше.

(2) *Otto Huebner. Jahrbuch fuer Volkswirthschaft u. Statistik. Lpz.* 1857 p. 50.

(3) Гектаръ = 2,197 квадратн сажнямъ, потому нѣсколько менѣе русской десятины.

были нѣсколько различны между собою при основаніи, но съ теченіемъ времени болѣе и болѣе сближались въ своей организаціи. Одна провинція старалась вводить у себя усовершенствованія, созрѣвшія въ другихъ, и такимъ образомъ позднѣйшія изданія уставовъ каждаго общества заключаютъ въ себѣ всѣ улучшенія, которыхъ необходимость была доказана опытомъ (*).

Всѣ кредитныя общества составляютъ въ каждой провинціи одну систему *(Landschaft)* и одно управленіе, дѣйствующія совершенно отдѣльно и независимо отъ другихъ провинцій. Въ главномъ городѣ каждой изъ шести провинцій находится центральное мѣсто управленія *(Landschaft-Casse)* и ему подчинены отдѣленія или конторы, учрежденныя въ административныхъ центрахъ округовъ, на которые раздѣляется провинція. Такимъ образомъ система управленія кредитными обществами согласуется съ общею системою просскуй администраціи.

Механизмъ управленія кредитными товариществами и его личный составъ такъ не сложны, по замѣчанію Ройе, что въ

Въ этомъ числѣ:

Водъ	980,700
Лѣсовъ	5,946,000
Воздѣланныхъ полей . . .	11,106,429
Садовъ и огородовъ . . .	236,432
Виноградниковъ	15,802
Луговъ	3,561,607
Пастбищъ	4,230,678
Неудобной земли	897,750
	27,674,458

Всѣ 27 милліоновъ гектаровъ земли можно раздѣлить на три категоріи:

1) *Государственныя имущества* заключаютъ въ себѣ до 331,500 гектаровъ воздѣланной земли и даютъ казнѣ ежегодно до 20,333,000 франковъ дохода.

2) *Дворянскія или помѣщичьи имѣнія* (*Rittergter*) приблизительно составляютъ:

въ Силезіи	4,733 гек.
— Пруссіи	3,236 —
— Померапіи	1,303 —

Эти земли только исторически сохранили свое названіе рыцарскихъ; нынѣ онѣ могутъ быть пріобрѣтаемы всѣми подданными Пруссіи безъ различія состоянія.

(3 *Крестьянскія земли.* Онѣ были выкуплены крестьянами посредствомъ кредитныхъ учрежденій и разсроченныхъ въ годы платежей.

(*) Позднѣйшій до настоящаго времени есть новый уставъ Померанскаго товарищества 16 марта 1846 г., потому мы сообщимъ его ниже; онъ заключаетъ въ себѣ въ одномъ цѣломъ видѣ всѣ мельчайшія подробности подобныхъ кредитныхъ учрежденій, какъ они постепенно развивались на практической почвѣ.

главныхъ провинціальныхъ центрахъ едва можно замѣтить существованіе этихъ учрежденій, двигающихъ однако сотнями милліоновъ. Мѣстные жители горожане большею частію ничего не знаютъ объ операціяхъ поземельнаго кредита, не потому, чтобы его обороты держались въ тайнѣ (напротивъ того, дѣйствія товариществъ совершенно гласны), а вслѣдствіе тишины и осторожности, съ которою дѣйствуетъ управленіе, не ищущее шума и треска биржевой обстановки и не привлекающее къ себѣ праздную и уличную публику быстротою финансовыхъ оборотовъ и нежданными спекуляторскими барышами. Медленность оборотовъ и умѣренность въ расчетахъ поземельнаго кредита заставляютъ биржевой людъ смотрѣть на него съ нѣкоторымъ презрѣніемъ; но къ такому презрѣнію, въ сущности нисколько не вредному для развитія истиннаго благосостоянія въ странѣ, должны себѣ приготовить всякое земледѣльческое кредитное учрежденіе и всякая мысль, имѣющая въ виду не внезапное обогащеніе нѣсколькихъ личностей, такъ называемыхъ князей биржи, а постепенное улучшеніе производительныхъ источниковъ страны и трудящейся надъ ними массы народонаселенія.

Прусскія товарищества поземельнаго кредита не пускаются ни въ какія денежныя спекуляціи; собственно они не берутъ и не отдаютъ въ ссуду денегъ, какъ всякіе другіе банки. Они только выдаютъ свои земскія облигаціи или заемныя письма (*Pfandbriefe*), которыя, хотя сходны съ прочими банковыми билетами въ томъ именно, что могутъ быть предметомъ торга, но во всѣхъ другихъ отношеніяхъ различны; эти облигаціи не производятъ внезапными выпусками и наплывомъ на биржу крутыхъ переворотовъ въ курсахъ и потому менѣе всѣхъ другихъ цѣнностей даютъ поводъ къ поползновеніямъ спекуляціи и ажіотажа. Онѣ накопляются и выкупаются постепенно. Товарищества обходятся почти безъ всякаго вмѣшательства въ ихъ дѣла и покровительства со стороны правительства; ихъ операціи не возбуждаютъ (по крайней мѣрѣ въ настоящее время) никакихъ финансовыхъ затрудненій, ни процессовъ; они употребляютъ весьма незначительное число должностныхъ лицъ, которые притомъ же заняты только въ теченіе половины года. Весьма естественно, что такое скромное учрежденіе не заставляетъ много о себѣ говорить и мало озабочиваетъ людей, непосредственно не заинтересованныхъ въ его операціи.

Прусскими кредитными товариществами не пользуется исключительно помѣщичье сословіе или владѣльцы дворянскихъ имѣній (прежнихъ рыцарскихъ), они доступны и крестьянамъ; но первые имѣютъ нѣкоторое преимущество передъ вторыми, ибо вообще дворянскія имѣнія могутъ быть закладываемы въ половину своей стоимости, а крестьянскія только въ четверть. Это составляетъ особенность прусскихъ обществъ, объясняемую историческимъ ихъ происхожденіемъ. Другая особенность чрезвычайная мелочность въ уставахъ, которые стараются предусмотрть всѣ случайности и вопросы. Мы будемъ стараться по возможности останавливаться только на главныхъ и болѣе крупныхъ ихъ чертахъ.

Наблюденіе за дѣйствіями прусскихъ товариществъ возложено на оберъ-президента каждой провинціи (въ родѣ нашего начальника губерніи, съ тѣмъ однако важнымъ различіемъ, что власть его строго ограничена предѣлами области исполнительныхъ или административныхъ дѣлъ, и не имѣетъ никакого вмѣшательства въ судебныя), который и исполняетъ обязанности королевскаго коммисара.

Всѣ прусскія общества выдаютъ закладныя письма или листы *(Pfandbriefe)* на пергаментѣ, на суммы всякихъ величинъ; самые мелкіе листы наиболѣе распространены въ публичномъ обращеніи и всегда пользуются бо́льшею премією при продажѣ, чѣмъ крупные. Нѣкоторыя общества выдаютъ при листахъ особые купоны для полученія процентовъ, другія отмѣчаютъ выдачу процентовъ штемпелемъ на самыхъ листахъ. Хотя нынѣ общества платятъ по закладнымъ листамъ только $3^1/_2$ процента они все-таки продаются съ значительною премією, которая на мелкихъ суммахъ бываетъ отъ 5 до 9 проц. Впрочемъ премія весьма измѣнчива и большею частію ниже 5 проц. Закладные листы не пользуются никакимъ *насильственнымъ* или *обязательнымъ* курсомъ (*cours forcé*), т. е. никакими оффиціальными преимуществами обращенія; обращеніе ихъ совершенно свободное, они могутъ быть принимаемы и не принимаемы частными лицами во взаимныхъ разсчетахъ; они только принимаются въ залогъ по дѣламъ и въ обезпеченіе. Но этимъ правомъ пользуются и многія кредитныя бумаги.

Между прусскими обществами Силезскія занимаютъ первое мѣсто, какъ по старшинству происхожденія и разнообразію своей исторіи, такъ и по обширности своихъ оборотовъ, далеко

превосходящихъ всѣ прочія; потому при изученіи устрйства поземельнаго кредита они заслуживаютъ особеннаго вниманія, и судьбы ихъ развитія могутъ быть весьма поучительны.

Причины, побудившія къ учрежденію общества поземельнаго кредита въ Силезіи намъ уже извѣсты. Въ настоящее время существуютъ въ Селизіи два общества: старѣйшее (первоначальное) означаетъ свои закладные листы буквою А, повѣйшее буквою В.

Первоначальное общество, основанное 15 іюля 1770, получило, какъ сказано, въ ссуду отъ короля Фридриха II 300,000 талеровъ. Устройство, данное ему при самомъ основаніи, съ теченіемъ времени совершенно измѣнилось, такъ что, можно сказать, въ настоящее время вовсе не осталось никакихъ слѣдовъ первоначальнаго устава и способа дѣйствій. Въ исторіи поземельнаго кредита въ Силезіи надо вообще различить четыре эпохи: основаніе, реформа, пониженіе процентовъ и настоящее положеніе.

Изъ сдѣланнаго нами выше краткаго очерка учрежденія поземельнаго кредита въ Пруссіи, намъ уже извѣстны важнѣйшія обстоятельства, сопровождавшія первоначальное развитіе силезскаго общества; потому мы и не будемъ ихъ повторять.

Три неблагопріятныя и стѣснительныя условія дѣйствовали при учрежденіи Силезскаго общества: 1) обязательное участіе въ немъ всѣхъ помѣщиковъ провинціи) въ настоящее время членомъ дѣлается только тотъ, кто хочетъ сдѣлать заемъ); ссуды землевладѣльцамъ могли простираться лишь на $^1/_2$ цѣны ихъ имѣній (по закону 1835 г., онѣ могутъ быть равны $^2/_3$; 3) кредиторы общества или владѣльцы закладныхъ листовъ могли требовать уплаты имъ капитала въ 6-ти мѣсячный срокъ; въ этотъ же срокъ обязаны были возратить ссуды и землевладѣльцы, по требованію общества. Это правило замѣнено постепеннымъ погашеніемъ капитала.

Не смотря на эти чрезвычайно неблагопріятныя для поземельнаго кредита условія (особенно послѣднее), ссуды Силезскаго общества быстро возрастали (отъ 1770 до 1834 г. до 52,146,143$^2/_3$ талеровъ). Несовмѣстимое съ характеромъ поземельнаго кредита условіе единовременнаго возврата ссудъ по востребованію не замедлило обнаружить свое пагубное дѣйствіе на кредитъ, и со всѣхъ сторонъ посыпались жалобы на новую систему, какъ это часто бываетъ; но причина была не въ самой системѣ, а въ

допущенныхъ ею, совершенно противуестественныхъ правилахъ.

Это было первое и самое главное убѣжденіе, основанное на твердыхъ началахъ теоріи поземельнаго кредита, и совершенно оправдавшихся исторіею Силезскаго общества. Плачевные результаты допущеннаго имъ единовременнаго возврата ссудъ укрѣпили въ Пруссіи увѣренность, что никакое подобное общество не можетъ дѣйствовать прочно, безъ организаціи постепеннаго, ежегоднаго погашенія капитала, расроченнаго на долгіе періоды.

Другое обстоятельство, не менѣе понятное для науки кредита, также имѣло свое дѣйствіе. Помѣщики, обрадованные удобствомъ новой системы, бросились на займы и употребляли ихъ непроизводительнымъ образомъ, или на спекуляцію, а не на улучшенія въ своихъ имѣніяхъ, которыя несмотря на новыя тягости, падавшія на нихъ вслѣдствіе займовъ, не возвышались въ своей цѣнности, а скорѣе упадали. Но помѣщики и не могли положить занятыхъ капиталовъ въ свои хозяйства, ибо для этого имъ необходимо было имѣть передъ собою весьма продолжительные сроки уплаты долговъ, а ея могли у нихъ потребовать во всякое время.

Кромѣ всего этого были еще и иныя обвиненія противъ первоначальнаго устройства Силезскаго общества: 1) слишкомъ большіе расходы на управленіе (доходившіе до 70,000 талеровъ въ годъ); 2) неправильный способъ оцѣнки имѣній; 3) принятый обществомъ образъ присмотра за имѣніями неисправныхъ плательщиковъ, и 4) излишняя снисходительность въ отношеніи къ нимъ со стороны общества.

Всѣ эти недостатки были большею частью исправлены узаконеніями послѣдующаго времени, и именно: 1824 г. (измѣнившемъ способъ оцѣнки) и особенно узаконеніями 7 сентября 1830 г., 8 іюня 1835, 18 марта и 17 октября 1838 и 20 мая 1839 г., которыя произвели коренную реформу въ Силезскомъ кредитномъ обществѣ и превратили краткосрочныя его ссуды въ долгосрочныя.

Важнѣйшіе пункты этой реформы заключаются въ слѣдующемъ.

1) Съ іюня и декабря 1839 г. всѣ владѣльцы закладныхъ листовъ обязаны были или принять изъ кассы общества уплату чистыми деньгами, по нарицательной ихъ цѣнѣ, или если они

пожелаютъ сохранить въ своихъ рукахъ закладные листы и остаться кредиторами общества, получать съ 1840 г. $3^1/_2\%$ по листамъ на сумму выше 100 талеровъ (т. е., такимъ, на которые наименѣе было спроса въ публикѣ) и по $3^1/_3\%$ по листамъ низшаго достоинства, наиболѣе обращавшимся.

Въ то время закладные листы давали 4% и продавались съ премією 7%: потому эта мѣра возбудила всеобщій ропотъ.

2) Какъ пониженіе процентовъ съ 5% на $3^1/_2$ и $3^1/_3\%$ производило для общества ежегодное сбереженіе $^1/_2$ и $^2/_3\%$, то оно рѣшило употребить эти деньги на постепенное погашеніе всѣхъ остающихся своихъ долговъ; и чтобы поощрить какъ можно болѣе къ нетребованію изъ кассы капиталовъ по закладнымъ листамъ и къ сохраненію ихъ владѣльцами ихъ съ пониженными процентами, общество обѣщало 1% преміи всѣмъ тѣмъ, которые до Рождества 1839 г. объявятъ о своемъ согласіи на послѣднее.

3) Провинціальная дирекція имѣетъ право (по постановленію 7 сентября 1830 г.) выкупать закладные листы у ихъ владѣльцевъ, когда захочетъ, и послѣдніе не имѣютъ права отказываться принять уплату, но вмѣстѣ съ тѣмъ сами они никогда не могутъ ея требовать.

Заемщики общества не могутъ обратно выкупать изъ кассы закладныхъ листовъ, выданныхъ подъ залогъ ихъ имѣній, взносомъ въ кассу чистыхъ денегъ по нарицательной или первоначальной цѣнѣ, а должны, если пожелаютъ выплатить свой долгъ до окончательнаго его срока, внести въ кассу закладные листы равнаго достоинства. Это правило безъ сомнѣнія есть значительное стѣсненіе для заемщиковъ, ибо они должны пріобрѣтать, для возврата въ кассу, закладные лысты по курсовой ихъ цѣнѣ, т. е. большею частію съ премією. Ройе, авторитетъ котораго въ вопросахъ поземельнаго кредита всесиленъ, порицаетъ это правило, которое по его мнѣнію замедляетъ взносы заемщиковъ въ счетъ будущихъ своихъ платежей (*à compte*), взносы, усиливающіе денежные способы банковъ; но съ другой стороны, разъ обязавшись уплачивать своимъ кредиторамъ проценты опредѣленное число лѣтъ и получивъ обратно отъ своихъ заемщиковъ до срока ссуды, произведенныя банкомъ соотвѣтственно своимъ долгамъ, банкъ можетъ встрѣтить затрудненіе въ точной уплатѣ процентовъ своимъ кредиторамъ. Впрочемъ право выкупа банкомъ своихъ закладныхъ листовъ изъ обращенія во всякое время избавляетъ общество отъ этого затрудненія.

Большая часть закладныхъ листовъ Силезскаго Общества находилась въ залогѣ по разнымъ дѣламъ съ казною; правительство дало согласіе на пониженіе процентовъ по всѣмъ подобнымъ листамъ, если къ тому не будетъ препятствія со стороны ихъ владѣльцевъ. Къ тому же общество имѣло въ своемъ распоряженіи на случай значительныхъ востребованій капиталовъ, значительный резервный фондъ въ 2 мил. талеровъ, образовавшійся изъ капитала первоначальнаго, ссуженнаго Фридрихомъ II, и нѣкоторыхъ прибылей общества. Превращеніе или пониженіе процентовъ совершилось такъ быстро и счастливо, что общество даже не прибѣгло къ займу 400,000 т., который ему предложили берлинскіе и бреславскіе банкиры.

Изъ 40 милліоновъ талеровъ закладныхъ листовъ, бывшихъ въ обращеніи, предъявлено было къ уплатѣ въ кассѣ общества лишь 26,000 т.; на 500,000 не было заявлено никакого желанія и потому они были вслѣдствіе молчанія владѣльцевъ приведены обществомъ на меньшіе проценты. Закладные листы съ пониженными процентами *(converties)* весьма скоро стали продаваться на биржѣ съ премію.

Такъ удачно совершилось это важное преобразованіе въ исторіи силезскаго и, можно сказать, вообще прусскаго поземельнаго кредита; нельзя не воздать за успѣхъ его похвалу государственнымъ людямъ, стоявшимъ въ то время во главѣ прусскаго правительства, и самому кредитному обществу. Разомъ были приведены въ исполненіе двѣ труднѣйшія мѣры: пониженіе или превращеніе процентовъ и установленіе постепеннаго погашенія капитала вмѣсто единовременныхъ возвратовъ.

Разскажемъ теперь настоящее положеніе Силезскаго общества

Хотя вступленіе въ него нынѣ ни для кого не обязательно и для всѣхъ открыто, въ немъ заложены всѣ дворянскія имѣнія Силезіи.

Дирекція находится въ Бреславѣ и состоитъ изъ слѣдующихъ должностныхъ лицъ: главнаго директора, трехъ провинціальныхъ депутатовъ, избираемыхъ каждые три года, синдика и счетовода.

Около главной дирекціи группируются девять конторъ въ важнѣйшихъ городахъ провинціи; каждая контора находится въ завѣдываніи особаго провинціальнаго директора (въ Глацѣ ихъ

два) и имѣетъ въ себѣ одного или двухъ синдиковъ, счетовода и извѣстное число представителей отъ мѣстныхъ сословій.

Второе или новое Силезское общество поземельнаго кредита (лит. В.), основанное королевскимъ повелѣніемъ 8 іюля 1835 г., было непосредственно подчинено правительству. Оно находится подъ дирекціею совѣтника морской торговой компаніи, четырехъ силезскихъ помѣщиковъ и одного синдика.

Это общество выдаетъ безъименные закладные листы отъ 25 до 1,000 т. Половина ихъ ниже 500 т., другая выше. Каждый листъ имѣетъ купоны для процентовъ на 5 лѣтъ.

Выпускъ листовъ производится подъ королевскою гарантіею, которая заключается единственно въ ипотекѣ на одну половину цѣнности дворянскихъ имѣній, заложенныхъ въ первоначальномъ обществѣ.

Новое общество выдаетъ ссуды до $^1/_2$ цѣнности имѣній, и иногда даже болѣе, если хозяйство въ имѣніи находится въ особенно удовлетворительномъ положеніи и новый заемъ служитъ лишь на уплату старыхъ долговъ или на новыя важныя улучшенія. До пониженія процентовъ (первоначальнымъ обществомъ) оно платило владѣльцамъ закладныхъ листовъ 4% и получало съ своихъ заемщиковъ 5%, изъ которыхъ 4% на уплату процентовъ капиталистамъ, $^3/_4$% на погашеніе, и $^1/_4$% на расходы управленія.

Новое силезское общество можетъ производить ссуды и подъ имѣнія, не бывшія въ залогѣ по первоначальному обществу, если такія имѣнія представляются довольно благонадежнымъ залогомъ. Такъ какъ королевская гарантія заключается собственно въ томъ, что имѣніе, на которое выдается закладный листъ (на $^2/_3$ цѣнности), было уже въ залогѣ по первоначальному обществу въ $^1/_2$, то для обезпеченія ссудъ подъ имѣнія, непринятыя первоначальнымъ обществомъ, правительствомъ данъ новому обществу капиталъ.

Чтобы получить закладные листы на имѣніе изъ общества лит. В., нужно быть владѣльцемъ его въ теченіе 10 лѣтъ или по наслѣдству и очистить имѣніе отъ всякихъ старыхъ долговъ.

Новое общество дѣлаетъ также ссуды въ смыслѣ *земледѣльческаго* банка, на хозяйственные обороты, такъ напр. на торговлю шерстью.

Всякій годъ выкупается съ помощью погасительнаго фонда извѣстное число закладныхъ листовъ, выпавшихъ по жребію.

Проценты уплачиваются заемщиками по полугодно, и если кто либо изъ нихъ просрочилъ три мѣсяца, то онъ обязанъ заплатить 4% на недоимочную сумму, и потомъ имѣніе его берется въ опеку. Въ самыхъ чрезвычайныхъ случаяхъ допускаются 6-ти-мѣсячныя и годовыя отстрочки, но и то не болѣе какъ на $^4/_5$ слѣдующихъ платежей.

Дирекція новаго Силезскаго общества имѣетъ право наблюдать за хозяйствомъ заложеннаго имѣнія. Помѣщики обязаны ежегодно застраховывать урожай и всю свою движимость.

Уже съ декабря 1836 г. поступили въ новое общество значительныя требованія ссудъ; но до конца 1837 г. оно приняло просьбъ только до 300,000 т., и выдало закладныхъ листовъ только 60,000 т, которые тотчасъ обращались съ премією 3 и 4%; къ веснѣ 1838 г. было еще выпущено 250,000 т., а къ концу года было уже всего въ обращеніи отъ 800 до 900,000 т.

Земледѣльческія кредитныя общества въ прочихъ провинціяхъ Пруссіи весьма сходны съ силезскими; потому достаточно будетъ указать лишь на нѣкоторыя, въ чемъ либо особенныя ихъ обстоятельства.

Бранденбургское общество получило свое начало 14 іюня 1788 г. Но впослѣдствіи было уничтожено заключавшееся въ этомъ уставѣ правило о взысканіи долга владѣльцемъ закладныхъ листовъ, въ случаѣ неисправности заемщиковъ, непосредственно съ нихъ самихъ; оно было замѣнено единственнымъ возможнымъ при подобномъ кредитномъ учрежденіи способомъ взысканія чрезъ общество, которое нынѣ само ручается за всѣ выпущенные закладные листы и само разсчитывается съ своими должниками и кредиторами.

Центральное управленіе Бранденбургскаго общества находится въ Берлинѣ.

Сперва Бранденбургское общество выдавало ссуды и подъ залогъ арендныхъ земель крестьянамъ-арендаторамъ; но впослѣдствіи это было найдено неудобнымъ.

Точно также сперва и размѣръ процентовъ каждый разъ условливался особо между обществомъ и капиталистомъ или покупщикомъ закладнаго листа; впослѣдствіи былъ опредѣленъ одинаковый процентъ по всѣмъ листамъ, сначала 4% и наконецъ $3^1/_2$%. Это пониженіе (въ 1836 г.) процентовъ подѣйствовало весьма неблагопріятно на курсъ листовъ, но онъ скоро поднялся выше пари (паритательной цѣны).

Общество Западной Пруссіи имѣетъ свое центральное управленіе въ Маріенвердерѣ. Оно основано 19 апрѣля 1787 г.

Это общество выдаетъ ссуды на половину цѣнности имѣній. Оно также не организовало при своемъ учрежденіи системы постепеннаго погашенія и обязалось выплачивать капиталъ по предъявленію закладныхъ листовъ. Въ 1838 г. это право капиталистовъ было уничтожено и вмѣстѣ съ тѣмъ проценты были понижены съ 4% на 3½% (это превращеніе процентовъ окончательно совершено въ 1842 г., такимъ же образомъ какъ въ Силезіи). Заемщики же общества продолжаютъ платить по прежнему 4½%, изъ которыхъ 3½ идутъ на уплату процентовъ капиталистамъ, ½% на погашеніе капитала, ¼%—на расходы по управленію и ¼ въ резервный капиталъ. Когда этотъ капиталъ достаточно возрастетъ, то расходы управленія и случайные ущербы будутъ покрываемы доходами отъ него, а на погашеніе вмѣсто ½% будетъ употребляемъ 1%. Когда будетъ погашено двѣ пятыхъ всего капитала (т. е., всѣхъ занятыхъ изъ общества землевладѣльцами суммъ, и находящихся въ долгу на немъ по закладнымъ листамъ), то эта часть долговъ должна быть уничтожена въ ипотечныхъ книгахъ, т. е. на соотвѣтствующую имъ сумму всѣ заложенныя имѣнія будутъ освобождены отъ лежащаго на нихъ запрещенія. Затѣмъ ⅗ суммы остающихся на землевладѣльцахъ долговъ будутъ разсматриваемы какъ новый заключеный ими заемъ и слѣдующіе съ нихъ ежегодные проценты будутъ уже взимаемы только на эту сумму. Это значительное облегченіе для землевладѣльцевъ.

Общество Восточной Пруссіи имѣетъ свое центральное управленіе въ Кёнигсбергѣ. Его первый уставъ 1800 г., но онъ былъ измѣненъ въ 1808 г.

Пониженіе процентовъ (съ 4% на 3½%) въ 1837 г., распространенное и на Восточную Пруссію, сопровождалось здѣсь небольшими потрясеніями кредита, сравнительно со всѣми прочими провинціями. Несмотря на премію 1%, обѣщанную всѣмъ владѣльцамъ закладныхъ листовъ, которые и не потребуютъ возврата капиталовъ и согласятся получать менѣе процентовъ, курсы листовъ упадали до 90% (на 100 нарицательной цѣны), но они быстро возстановились. Потребовано было окончательно уплаты капитала по закладнымъ листамъ лишь на 134,000 т.

Центральное управленіе Познаньскаго общества находится въ Познани. Первоначальный уставъ его утвержденъ 15 октября

1821 года и измѣненъ въ 1827 и 1832 г. Познаньское общество; какъ позднѣйшее изъ всѣхъ, и потому имѣвшее предъ собою долголѣтній опытъ, тотчасъ при своемъ основаніи учредило погашеніе долговъ ежегодными процентными взносами. Оно также, при самомъ своемъ основаніи, не дало владѣльцамъ закладныхъ листовъ (какъ всѣ прочія общества) права требовать уплаты изъ кассы, по предъявленію. Оно тотчасъ организовало выкупъ по ежегодному тиражу. Но при этомъ нельзя упустить изъ виду весьма важной особенности этого выкупа въ Познаньскомъ обществѣ. Всѣ общества выкупаютъ по тиражу, платя за вышедшіе нумера листовъ по нарицательной ихъ цѣнѣ, какая бы ни была на нихъ премія на биржѣ. Познаньское общество выкупаетъ по курсу, т. е. уплачиваетъ за вышедшіе закладные листы курсовую ихъ цѣну, т. е., кромѣ нарицательной цѣны и премію, но послѣднюю не болѣе 3% (т. е. если листы продаются съ премією 2% то оно платитъ за нихъ 102, если 3%, то 103, но если 4%, 5% и т. д., то только 103). Это правило значительно поддерживаетъ курсъ закладныхъ листовъ, который обыкновенно нѣсколько падаетъ передъ тиражемъ, если листы пользуются большимъ довѣріемъ въ публикѣ. Очевидно, что тиражъ обыкновенно производится лишь когда курсъ стоитъ выше пари, ибо когда онъ ниже, то всякое кредитное учрежденіе можетъ само, и безъ тиража, покупать свои бумаги на биржѣ по курсовой цѣнѣ, что̀ для него выгоднѣе тиража и неубыточно для владѣльцевъ закладныхъ листовъ, ибо всякое значительное требованіе какой либо кредитной бумаги на биржѣ содѣйствуетъ возвышенію ея курса. Пониженіе процентовъ произведено было здѣсь такимъ образомъ, что въ 1840 г. дозволено было обществу начать новый выпускъ закладныхъ листовъ или вторую серію съ $3^1/_2\%$ (выпущенные до того времени давали 4% и съ заемщиковъ взыскивалось 5%). Заемщики второй серіи платятъ обществу $5^3/_4\%$ ежегодно; изъ нихъ: $3^1/_2$ на уплату процентовъ, $1^1/_2\%$ на погашеніе (въ теченіе 35 лѣтъ) и $^3/_4$ проц. на управленіе. Весьма естественно, что при совмѣстномъ обращеніи на биржѣ обѣихъ серій, первая продается съ 6 проц. и болѣе преміи, а вторая только съ 2 и $2^1/_2$ проц. преміи.

Померанское общество основано было въ 1781 г. Его центральное управленіе находится въ Штетинѣ. Его операціи весьма значительны. До 1838 г. его закланые листы обращались съ премією 6, 7, 8 проц. Но въ 1838 г. съ пониженіемъ процентовъ

съ 4 проц., на $3^1/_2$ они упали ниже пари: потомъ они опять поднялись выше пари. Здѣсь было предъявлено особенно много закладныхъ листовъ къ уплатѣ (за несогласіемъ на понижеиіе пронентовъ), всего до 600,000 т. Всего считается въ Померапіи 1,933 помѣщичьихъ имѣній, изъ нихъ къ 1845 г. было заложено 1,102 на 14,836,775 тал. Всѣ остальныя (съ тѣхъ поръ постепенно поступавшія въ залогъ) простираются до и 9 и 10 мил тал.

Померанское общество въ 1846 г. получило новый уставъ, который, можетъ быть разсматриваемъ какъ образецъ усовершенствованій, которыя Пруссія признала необходимымъ внести въ учрежденія поземельпаго кредита со времени его основанія въ концѣ XVIII столѣтія, и къ которымъ она была приведена болѣе чѣмъ 50-ти лѣтнею практическою опытностью (*). Потому мы считаемъ нужнымъ представить краткій очеркъ поваго устава Померанскаго общества.

Закладные листы Померанскаго общества, доинстоинства 100 тал. каждый и выше, приносятъ въ годъ $3^1/_2$ проц.; листы на суммы меньше 100 тал. только $3^1/_3$ проц. Эти проценты уплачиваются владѣльцамъ изъ кассы общества пополугодно. Землевладѣльцы или заемщики общества платятъ ему, взамѣнъ полученныхъ закладныхъ листовъ, ежегодно 4 проц.; независимо отъ $^1/_6$ проц., вносимой ими за квитанціи при каждомъ взносѣ.

Закладные листы обезпечены: 1) имѣніемъ заемщика, которому они выданы, т. е. имѣніемъ спеціально записаннымъ въ залогѣ по тѣмъ или другимъ выпущеннымъ листамъ; 2) имуществомъ всѣхъ землевладѣльцевъ, членовъ общества, приналежащихъ къ одному и тому же округу; 3) имуществомъ всѣхъ землевладѣльцевъ, заложившихъ свои имѣнія во всей Померапіи. Въ этомъ порядкѣ постепенности производится и взысканіе, въ случаѣ неисправности кого либо изъ заемщиковъ; сперва оно обращается на его имѣніе, потомъ на землевладѣльцевъ того же округа, потомъ, на всѣхъ членовъ общества.

Всѣ закладные листы безъименные и переходятъ изъ рукъ въ руки посредствомъ одной передачи, безъ всякихъ дальнѣйшихъ формальностей.

Въ обществѣ могутъ быть заложены только имѣнія, лежащія въ Померапіи, и потому только померанскіе землевладѣльцы могутъ

(*) Въ 1858 г. учреждено новое Познаньское кредитное общество, которое теперь есть новѣйшее изъ всѣхъ Прусскихъ обществъ. Но вслѣдствіе особенныхъ политическихъ обстоятельствъ Познани, оно не можетъ быть, во многихъ отношеніяхъ, разсматриваемо какъ типъ Прусскихъ земскихъ банковъ.

быть членами общества. Званіе членами однозначуще въ прусскихъ обществахъ съ заемщикомъ. Каждый можетъ заложить только полную свою собственность; ссуды подъ имѣнія, отданныя на вѣчную аренду или обложенныя какими частными повинностями, неиначе могутъ быть производимы, какъ по очищеніи имѣній отъ всякихъ обязательныхъ платежей. Разумѣется, что владѣльцы имѣній послѣ заключенія займа въ обществѣ могутъ входить въ долги въ отношеніи къ другимъ лицамъ, но заемъ въ обществѣ имѣетъ исключительное преимущество (*priorité hypothécaire*) передъ всякими другими.

Высшее наблюденіе за дѣйствіями Померанскаго общества принадлежитъ министру внутреннихъ дѣлъ; ближайшее королевскому коммисару, который въ тоже время президентъ общества. Послѣдняго назначаетъ самъ король, но при этомъ выражено въ уставѣ желаніе, чтобы онъ избранъ былъ изъ членовъ общества. Коммисаръ предсѣдательствуетъ въ центральной дирекціи всего общества, въ Штетинѣ. Кромѣ центральной дирекціи завѣдуютъ дѣлами: четыре окружныя коллегіи; спеціальный комитетъ, собирающійся разъ въ годъ, въ Штетинѣ; общее собраніе всѣхъ членовъ, созываемое въ чрезвычайныхъ случаяхъ. Окружныя дирекціи состоятъ изъ директора и двухъ совѣтниковъ. Коллегіи состоятъ изъ тѣхъ же лицъ съ присоединеніемъ къ нимъ окружныхъ депутатовъ. Всѣ эти должностныя лица избираются по большинству голосовъ мѣстными членами общества изъ своей среды. Директоры утверждаются въ должности королевскою властію, для всѣхъ прочихъ лицъ не требуется этого утвержденія.

Собственно управленіе всѣми текущими дѣлами и операціями сосредоточивается въ окружныхъ дирекціяхъ, которыя представляютъ собою все общество передъ посторонними лицами и дѣйствуютъ отъ имени общества. Малѣйшее отклоненіе дѣлъ отъ порядка предписаннаго уставомъ обязываетъ дирекціи къ передачѣ вопроса на обсужденіе коллегій. Дирекціи наблюдаютъ за ходомъ хозяйства въ заложенныхъ имѣніяхъ и принимаютъ мѣры къ предотвращенію всякихъ ущербовъ въ имуществѣ, служащемъ обезпеченіемъ для ссудъ и займовъ общества. Въ этомъ отношеніи права ихъ довольно велики и надзоръ за дѣйствіями землевладѣльцевъ весьма мелоченъ. Безъ сомнѣнія цѣлость цѣнности имѣній и порядокъ въ хозяйствѣ суть необходимое условіе для состоятельности кредита общества; но надо знать, какъ это

постоянное наблюденіе приводится въ исполненіе въ практикѣ и не слишкомъ ли оно стѣснительно для хозяевъ.

Кромѣ всѣхъ названныхъ инстанцій, въ каждомъ округѣ собираются два раза въ годъ всѣ безъ изъятія мѣстные члены общества *въ окружныя собранія;* имъ представляются всѣ счеты и подробные отчеты и они избираютъ всѣхъ должностныхъ лицъ общества. Всѣ члены или землевладѣльцы имѣютъ вообще *равное* право голоса; т. е., каждый имѣетъ одинъ голосъ, какова бы ни была величина его имѣнія.

Всѣ инстанціи подчинены главной центральной дирекціи, которая составляетъ высшую инстанцію. Въ ней могутъ быть поданы апелляціи и жалобы на всякія распоряженія должностныхъ лицъ; но на нее уже нѣтъ никакой апелляціи: здѣсь всякій вопросъ, касающійся до общества, рѣшается окончательно.

Мы не будемъ входить въ дальнѣйшія подробности относительно порядка администраціи общества и распредѣленія занятій и правъ между всѣми его органами. Такія подробности были бы слишкомъ утомительны, хотя можетъ статься имѣли бы нѣкоторый интересъ, какъ доказательство, до какой степени здѣсь тщательно обдуманы всѣ способы, чтобы уравновѣсить всѣ власти, не дать ни одной изъ нихъ рѣшительнаго преобладанія и произвола, и какъ при всей свободѣ дѣйствій въ исполнительныхъ дѣлахъ, предоставленной административнымъ органамъ, они окружены постояннымъ контролемъ всѣхъ членовъ общества.

Каждое имѣніе, подъ залогъ котораго производится ссуда изъ общества, подвергается особой *оцѣнкѣ;* основанія оцѣнки опредѣлены въ особыхъ правилахъ. Землевладѣлецъ представляетъ извѣстную сумму въ обезпеченіе расходовъ, могущихъ потребоваться для оцѣнки, ибо она падаетъ на счетъ заемщика. Она производится на мѣстѣ, т. е. въ самомъ имѣніи, командированнымъ для того совѣтникомъ оружной дирекціи, вмѣстѣ съ окружнымъ депутатомъ; эти лица не должны быть ни въ какихъ отношеніяхъ близкаго родства или иныхъ могущихъ имѣть вліяніе на ихъ показанія. Къ совѣтнику и депутату присоединяются для оцѣнки еще два эксперта, избираемыхъ каждый разъ, по большинству голосовъ, всѣми членами окружныхъ собраній. Наконецъ въ этой оцѣночной коммисіи долженъ еще непремѣнно принимать участіе какой либо чиновникъ со стороны судебнаго вѣдомства. По желанію землевладѣльцанѣкоторыя части

его имущества и хозяйства могутъ быть исключены изъ оцѣнки и затѣмъ оставаться свободными отъ залога. Всѣ свѣдѣнія, собранныя оцѣнщиками, сообщаются землевладѣльцу для представленія съ его стороны замѣчаній. Актъ оцѣнки передается дирекціею на разсмотрѣніе двухъ членовъ окружной коллегіи, непринимавшихъ въ ней участіе, и если можно, то всегда сосѣдей заемщика. Въ дирекціи оцѣнка рѣшается окончательно по большинству голосовъ.

Всѣ лица, производившія оцѣнку и разсматривавшія ее, отвѣчаютъ за ея вѣрность (кромѣ лицъ заявившихъ о своемъ несогласіи), такъ что въ случаѣ ущербовъ для общества отъ слишкомъ высокой оцѣнки, на нихъ обращается взысканіе Актъ оцѣнки окончательно ревизуется главною дирекцію, которая сообщаетъ окружной свои замѣчанія. Заемщикъ можетъ приносить главной дирекціи жалобы на оцѣнку. Не смотря на всю сложность процедуры оцѣнки, она производится довольно быстро. Землевладѣлецъ можетъ заключать заемъ не тотчасъ послѣ окончанія оцѣнки; но всякая оцѣнка дѣйствительна лишь до истеченія 5 лѣтъ.

Для продажи съ аукціона имѣній неисправныхъ заемщиковъ, производится окружными дирекціями другая оцѣнка, которую онѣ передаютъ подлежащимъ судебнымъ мѣстамъ, а послѣднія уже сами сносятся съ владѣльцемъ имѣнія.

Послѣ оцѣнки окружная дирекція постановляетъ большинствомъ голосовъ цифру ссуды, которая можетъ быть сдѣлана подъ залогъ имѣнія. Ссуда производится закладыми листами, выдаваемыми заемщику, по нарицательной ихъ цѣнѣ, какой бы ни былъ въ то время курсъ закладныхъ листовъ общества на биржѣ. Всю сумму, выданную закладными листами, заемщикъ обязывается постепенно возвратить въ кассу общества опредѣленными взносами и *чистыми деньгами*. Только въ такомъ случаѣ онъ можетъ выплатить закладными листами, а не чистыми деньгами, если онъ пріобрѣтетъ именно тѣ закладные листы, которые были выданы ему въ ссуду на его имѣніе

Закладные листы выпускаются обществомъ на суммы отъ 200 до 1000 талеровъ, въ круглыхъ сотенныхъ цифрахъ; лишь десятая часть всѣхъ выпускаемыхъ листовъ можетъ быть раздроблена на суммы въ 100, 75, 50 и 25 тал. — На каждомъ листѣ поименовано имѣніе, подъ залогъ котораго онъ выпущенъ, и время выпуска. Къ листамъ присоединяются купоны, на которыхъ

означены проценты за каждые 6 мѣсяцевъ. Листы изготовляются и подписываются въ главной дирекціи.

Всѣ выпускаемые закладные листы предварительно записываются въ ипотечныя или закладныя книги въ подлежащихъ судебныхъ мѣстахъ. Долги, лежавшіе на имѣніи и уже обезпеченные ипотекою, могутъ быть переводимы на общество, и это обозначается въ ипотечныхъ книгахъ. Затѣмъ всѣ долги обществу имѣютъ преимущество передъ всякими другими, хотя ихъ и не воспрещается землевладѣльцу заключать подъ залогъ того же самаго имѣнія.

Проценты вносятся должниками общества въ кассы при окружныхъ дирекціяхъ чистыми деньгами два раза въ годъ за 6 мѣсяцевъ—отъ 16 до 24 іюня, и отъ 16 по 24 декабря. Купоны (на полученіе процентовъ по закладнымъ листамъ), срокъ уплаты по которымъ уже наступилъ, принимаются на равнѣ съ чистыми деньгами.

Какъ отъ точности въ уплатѣ процентовъ должниками зависитъ точность въ уплатѣ процентовъ по купонамъ, то взысканіе процентовъ весьма строго. По окончаніи сроковъ взноса процентовъ, составляется вѣдомость всѣмъ недоимкамъ съ обозначеніемъ имѣній, залогомъ которыхъ они обезпечены. Эта вѣдомость передается въ исполнительную экспедицію мѣстнаго суда, которая безотлагательно накладываетъ запрещеніе на всю движимость владѣльца имѣнія и продаетъ всѣ существующія въ наличности продукты хозяйства. Затѣмъ продается съ аукціона осеквестрованная движимость, начиная съ менѣе необходимыхъ для хозяйства вещей. Если движимаго имущества окажется недостаточнымъ для покрытія недоимки, то приступаютъ къ секвестру и продажѣ самаго имѣнія. Если по какимъ либо другимъ взысканіямъ, состоящимъ на должникѣ общества, нужно будетъ наложить секвестръ или продать его имѣніе, то все это приводится въ исполненіе также не иначе, какъ чрезъ общество хотя, бы собственно въ отношеніи къ нему владѣлецъ имѣнія былъ исправенъ.

По наложеніи секвестра имѣніе поступаетъ въ администрацію общества и къ нему приставляется для этого особый администраторъ или управитель. Въ случаяхъ необходимости могутъ быть употребляемы суммы отъ общества на сохраненіе и поддержку хозяйства, но ни въ какомъ случаѣ на новыя улучшенія. Для наблюденія за администраціею назначается особый коммисаръ

отъ общества, который вступаетъ рѣшительно во всѣ права и обязанности полнаго владѣльца имѣнія. Всѣ тѣ источники дохода, которые представляютъ какія либо затрудненія для администраціи, должны быть отдаваемы въ аренду, но не болѣе какъ на одинъ годъ. Владѣлецъ имѣнія можетъ оставаться въ немъ жить и пользоваться всѣми почетными и политическими правами присвоенными его имѣнію, кромѣ вотчинной полиціи; если онъ позволяетъ себѣ вмѣшиваться въ управленіе и хозяйство, то его формально удаляютъ изъ имѣнія. Во все время состоянія имѣнія подъ секвестромъ, оно находится въ полномъ и неограниченномъ распоряженіи общества, такъ что никакія претензіи на имѣніе ни казенныя, ни частныя, не могутъ имѣть дѣйствія помимо общества. Прежде нежели будетъ приступлено обществомъ къ продажѣ имѣнія, оно можетъ быть отдано имъ на аренду, подъ наблюденіемъ коммисара. Когда окажется невозможнымъ вознаградить всѣ недоимки и убытки общества инымъ способомъ, какъ продажею имѣнія, она производится безотлагательно судебными мѣстами, съ публичнаго торга, по требованію общества. Если бы другіе кредиторы владѣльца имѣнія не желали продажи, то они не могутъ ей воспрепятствовать, а могутъ начать процессъ съ обществомъ судебнымъ порядкомъ. До дня окончательнаго ввода во владѣніе покупщика, имѣніе остается въ завѣдываніи общества. На публичномъ торгу можетъ быть поставлено обществомъ, какъ условіе пріобрѣтенія имѣнія, выкупъ выданныхъ подъ имѣніе закладныхъ листовъ. Въ уставѣ со всею нѣмецкою аккуратностью и со всѣмъ прусскимъ бюрократическимъ жаромъ излагаются самыя мельчайшія подробности порядка управленія секвестрованнымъ имѣніемъ до перехода его въ руки новаго владѣльца. Секвестръ можетъ быть также налагаемъ обществомъ въ случаѣ безпорядковъ, допущенныхъ владѣльцемъ и разстраивающихъ имѣніе.

Когда недоимка произошла не по винѣ заемщика, а отъ неблагопріятныхъ обстоятельствъ, отъ него независѣвшихъ, то по донесеніи о томъ въ дирекцію (чрезъ 8 дней послѣ происшествія) и по производствѣ слѣдствія, заемщику дѣлается краткая отсрочка, по истеченіи которой онъ обязанъ внести всю недоимку съ процентами (5%).

Общество имѣетъ *особый фондъ* для платежа процентовъ своимъ кредиторамъ или владѣльцамъ закладныхъ листовъ, на

случай неисправности со стороны его должниковъ. Общество можетъ также занимать для этого деньги, на счетъ неисправнаго должника (т. е. съ отношеніемъ на его счетъ всѣхъ платимыхъ обществомъ процентовъ) или также оказать свое ему содѣйствіе для заключенія займа. Въ этихъ случаяхъ общество выдаетъ отъ своего имени особыя квитанціи, въ которыхъ оно обязуется, если должникъ будетъ опять неисправенъ, обратить взысканіе на его имѣніе въ установленномъ порядкѣ. По подобнымъ квитанціямъ владѣлецъ ихъ или новый кредиторъ неисправнаго заемщика имѣетъ *преимущественное право* взысканія съ его имѣнія своего долга (разумѣется все-таки чрезъ посредство общества) даже предъ претензіями самаго общества: но такое право не можетъ продолжиться болѣе 6 мѣсяцевъ, по истеченіи которыхъ кредиторъ долженъ предъявить квитанцію ко взысканію. Подобныя квитанціи или срочные займы общества, могутъ быть всегда *по уплатѣ ихъ* возобновляемы, но не иначе какъ на шесть мѣсяцевъ.

Тотчасъ послѣ окончанія сроковъ взносовъ процентныхъ платежей должниками общества, производится въ теченіе восьми дней во всѣхъ кассахъ, центральной, окружныхъ и особой, для того устроенной въ Берлинѣ, раздача процентовъ кредиторамъ общества, т. е. владѣльцамъ купоновъ. Послѣдніе могутъ получать проценты изъ какой имъ угодно кассы, по своему выбору.

По окончаніи раздачи процентовъ, всѣ кассы производятъ взаимный учетъ платежей сдѣланныхъ одною кассою за другую. Проценты уплачиваются тотчасъ по предъявленіи купоновъ, безъ всякихъ дальнѣйшихъ формальностей и безъ предъявленія самыхъ закладныхъ листовъ. Владѣльцы купоновъ, не предъявленныхъ къ уплатѣ въ назначенный срокъ, не теряютъ права получать по нимъ деньги въ теченіе четырехъ лѣтъ (но безъ права на проценты за просроченные платежи), въ опредѣленные сроки, чрезъ каждые 6 мѣсяцевъ. Изъ всего этого видно, что процентные купоны могутъ обращаться въ публикѣ отдѣльно отъ закладныхъ листовъ, что представляетъ значительное удобство, ибо купоны могутъ служить мелкой размѣнной монетой. Впрочемъ владѣльцы закладныхъ листовъ, въ случаѣ похищенія или потери купоновъ, могутъ всегда, въ установномъ для сего порядкѣ, отыскать свое право на нихъ.

Какъ общество, такъ и землевладѣльцы (должники его) имѣютъ право на выкупъ своихъ закладныхъ листовъ, т. е. общество— всѣхъ листовъ имъ выпущенныхъ, а землевладѣлецъ—тѣхъ, которые выданы ему были подъ залогъ его имѣнія, изъ рукъ настоящихъ ихъ владѣльцевъ. Это право приводится ими въ исполненіе слѣдующимъ образомъ. Когда землевладѣлецъ хочетъ воспользоваться своимъ правомъ выкупа относительно всѣхъ закладныхъ листовъ, надписанныхъ на его имѣніе, или только части ихъ, т. е. правомъ изъятія ихъ изъ обращенія посредствомъ уплаты за нихъ чистыми деньгами, то онъ обязанъ: 1) заявить обществу о своемъ желаніи по крайней мѣрѣ за 8 мѣсяцевъ до одного изъ сроковъ платежа процентовъ землевладѣльцами; 2) представить при этомъ въ главную дирекцію чистыми деньгами сумму, составляющую 5 проц. съ капитала, предназначаемаго имъ для выкупа, въ видѣ обезпеченія. Если землевладѣлецъ выкупаетъ не всѣ свои закладные листы и не обозначаетъ въ своей просьбѣ нумеровъ тѣхъ, которые онъ именно желаетъ выкупить, то общество вынимаетъ эти нумера по жребію. Задаточная сумма служитъ для общества обезпеченіемъ противъ ущербовъ, которые могутъ для него произойти въ случаѣ отказа землевладѣльца отъ выкупа, ибо тогда общество все-таки должно выкупить собственными средствами закладные листы, объявленные чрезъ него къ выкупу. За 15 дней до срока платежа процентовъ, такіе листы должны быть непременно выкуплены изъ рукъ ихъ владѣльца. Если землевладѣлецъ исполнитъ взятое имъ на себя обязательство, то задатокъ засчитывается ему въ платежъ выкупа съ $3^1/_2$ процентами (послѣдніе разсчитываются на годъ). Но въ случаѣ неисполненія обязательства со стороны землевладѣльца, удержаніемъ его задатка въ пользу общества не ограничивается взысканіе за его неисправность. Если ущербы, понесенные чрезъ то обществомъ, менѣе задаточныхъ 5 проц., то излишекъ возвращается землевладѣльцу; если они болѣе — то съ него взыскивается недостающія деньги. Получивъ просьбу о выкупѣ, общество объявляетъ о томъ владѣльцамъ закладныхъ листовъ; но оно обязано это сдѣлать не иначе какъ за 6 мѣсяцевъ впередъ. Объявленіе призводится на счетъ общества. Владѣльцы выкупаемыхъ закладныхъ листовъ обязаны представить ихъ вмѣстѣ съ неоплаченными купонами въ общество по истеченіи 6 мѣсяцевъ со дня объявленія; взамѣнъ того они получаютъ изъ общества квитанціи, по которымъ черезъ 6 недѣль

непремѣнно имъ выплачивается обществомъ вся выкупленная сумма. Если вмѣстѣ съ закладными листами не представлены купоны, то по нимъ можетъ быть сдѣлана уплата отдѣльно отъ листовъ. Такимъ же порядкомъ общество выкупаетъ изъ обращенія закладные листы для постепеннаго ихъ погашенія; выкупаемые листы вынимаются по жребію. Владѣльцы закладныхъ листовъ обязаны всегда согласиться на выкупъ, если впрочемъ не изъявлено другими владѣльцами закладныхъ листовъ желанія получить за нихъ капиталъ чистыми деньгами на сумму, равную суммѣ выкупаемой обществомъ. Въ такомъ случаѣ производится обмѣнъ однихъ листовъ на другіе.

Всѣ члены дирекцій общества и окружныхъ коллегій и всѣ безъ изъятія должностныя лица общества и исполняющія какія либо его порученія (хотя бы они были членами общества) получаютъ вознагражденіе въ опредѣленномъ размѣрѣ.

Вотъ всѣ подробности новаго устава Померанскаго общества, которыя мы считали полезнымъ сообщить читателямъ; желающіе узнать болѣе, должны обратиться къ самому подлиннику, изученіе котораго не излишне при всякой попыткѣ новаго учрежденія поземельнаго кредита (*).

Теперь мы представимъ нѣкоторыя статистическія свѣдѣнія о ходѣ операцій прусскихъ обществъ поземельнаго кредита и ихъ настоящаго положенія (**).

Въ нижеслѣдующей таблицѣ показано количество закладныхъ листовъ, выпущенныхъ всѣми прусскими кредитными товариществами съ 1805 по 1848 г.

(*) Въ сочиненіи *Josseau* напечатанъ *in extenso* весь уставъ.

(**) Свѣдѣнія эти заимствованы нами преимущественно изъ сочиненія Гюбнера *Die Banken*. Къ сожалѣнію они не идутъ далѣе 1848 г. Данныхъ за послѣдующее время мы не могли собрать; ихъ нѣтъ даже въ сочиненіи *Rau: Die ländliche Urproduction u. der Realcredit*, вышедшемъ въ 1857 г., и въ статистическомъ сборникѣ Гюбнера за 1858 г

КОЛИЧЕСТВО ВЫДАННЫХЪ ПРУССКИМИ КРЕДИТНЫМИ ОБЩЕСТВАМИ ЗАКЛАДНЫХЪ ЛИСТОВЪ (*).

Въ какихъ провинціяхъ.	по какой годъ.					
	1805	1815	1825	1835	1845	1848
Въ Силезіи . .	24,162,2238	30,662,673	37,974,640	40,526,365	36,985,440	35,635,885
» процентахъ.		26,9 (**)	57,17	67,73	57,7	47,66
» Бранденбургіи	3,689,650	4,221.800	8,162,650	11,461,390	11,040,200	12,805,500
» процентахъ.		14,44	121.27	210,64	245,35	247,12
» Помераніи .	6,830,200	7,778,550	12.782,225	14,841,075	14,895,725	15,040,925
» процентахъ.		13,83	78,46	117,29	118,9	120,4
» Западной Пруссіи . . .	9,897,600	10,040,835	10,839,425	10,216,883	10,351,638	10,727,878
» процентахъ.		1,45	9,52	3,23	4,59	8,39
» Восточной Пруссіи . .	9,238,950	9,934,000	11,035,525	11,249,475	10,959,445	11,041.550
» процентахъ.		8.04	19,54	21,65	18,71	19,60
Всего. . . .	53,811,038	62,677,898	80,884,465	88,259,098	85,988,578	85,291,308
Въ процентахъ.		16,48	50,31	64,08	59,80	58,50

Разсмотримъ движеніе этихъ цифръ отдѣльно по каждой провинціи.

Въ самомъ старомъ обществѣ, Силескомъ, выпущенные закладные листы составляли въ 1775 г. (при его основаніи) около 10 мил. талеровъ. Непродолжительная Баварская война (съ іюня 1778 по февраль 1779 г.) возбудила только мгновенныя опасенія на счетъ состоятельности поземельнаго кредита; послѣ того онъ разширился такъ, что сумма всѣхъ закладныхъ листовъ достигла въ 1805 г. болѣе 24 мил. Послѣ войны 1813, 14 и 15 г. она составляла уже болѣе 30 съ половиною мил. т. е. возрасла въ десятилѣтіе 1805 — 1815 г. на 26,90 процентовъ. Въ слѣдующихъ же десятилѣтіяхъ:

$18^{14}/_{25}$ на 20,27 процентовъ болѣе чѣмъ въ предъидущемъ.

$18^{25}/_{35}$ на 10,56 процентовъ болѣе чѣмъ въ предъидущемъ.

(*) Эта таблица извлечена нами изъ сочиненія Рау (нѣсколько разъ нами упомянутаго); она составлена на основаніи свѣдѣній Гибнера, и Прусскаго Статистическаго бюро. Всѣ суммы показаны въ прусскихъ талерахъ. Прусскій талеръ= $91^1/_2$ к. сер

(**) Цифры процентовъ означаютъ процентъ, на который количество закладныхъ листовъ выпущенныхъ по такой-то годъ увеличилось или уменьшилось сравнительно съ числомъ ихъ, выпущеннымъ на 1845 г.

1835 г. есть точка поворота, начиная съ которой Силезское общество стало на большую сумму погашать закладныхъ листомъ, чѣмъ выпускать. Несмотря на это, цифра всѣхъ выпущенныхъ закладныхъ листовъ въ 1848 г. составлять болѣе $35^{1}/_{2}$ мил., т. е. болѣе чѣмъ на 47 проц. болѣе чѣмъ въ 1805 г. Преимущественное возрастаніе закладныхъ листовъ въ періодъ $18^{15}/_{36}$ и особенно $18^{15}/_{25}$ должно приписать къ крайнему удешевленію цѣнъ на съѣстные припасы, разстроившему временно частныя хозяйства. Съ 1835 г. цѣны возвысились и вмѣстѣ съ тѣмъ Европа вступила въ періодъ полнаго мира; обстоятельства Силезскихъ хозяевъ поправились и они стали въ большемъ размѣрѣ уплачивать старые долги, чѣмъ заключать новые.

Любопытно также взглянуть въ связи съ такимъ развитіемъ поземельнаго кредита въ Силезіи на цифру недоимокъ, остававшихся въ разныхъ годахъ по платежу процентовъ землевладѣльцами. Эти недоимки были:

1805 г.	619,802 т.
1815 »	285,940 »
1835 »	297,290 »
1845 »	14,924 »
1848 »	124,106 »

И въ этихъ цифрахъ замѣчается тотъ же характеръ движенія. Самый недостаточный годъ былъ 1815, послѣ наполеоновскихъ воинъ, въ этомъ же году пріостановлена была правительствомъ уплата долговъ. Самый благопріятный годъ былъ 1845, апогея европейскаго мира.

Резервный и погасительный фондъ общества составляли:

1815 г.	1,157,340 т.
1825 »	1,399,459 »
1835 »	1,819,399 »
1845 »	2,167,222 »
1848 »	2.292,605 »

Этотъ фондъ заключается въ чистыхъ деньгахъ (монетѣ, закладныхъ листахъ надписанныхъ, но не выпущенныхъ, выкупленныхъ, но не уничтоженныхъ и проч.), разныхъ кредитныхъ бумагахъ, ссудахъ подъ залогъ недвижимыхъ имуществъ (безъ выпуска закладныхъ листовъ), суммахъ, занятыхъ подъ залогъ закладныхъ листовъ и проч.

Наконецъ взглянемъ на количество въ разные періоды вновь заключенныхъ долговъ и погашенныхъ старыхъ:

	Заключено новыхъ долговъ.	Погашено старыхъ.
$18^{15}/_{25}$	9,810,960	2,498,393
$18^{25}/_{35}$	5,376,730	2,825,005
$18^{35}/_{45}$	2,969,995	6,510,920
$18^{45}/_{48}$	536,805	1,846,390
	18,94,490	13,891,308

Болѣе половины всѣхъ долговъ приходится въ теченіе этихъ 35 лѣтъ на десятилѣтіе $18^{15}/_{25}$; такъ и бываетъ всегда въ учрежденіяхъ поземельнаго кредита. Сперва всѣ стараются ими пользоваться, но потомъ прогрессія новыхъ долговъ постепенно замедляется въ своемъ развитіи.

Въ Бранденбургѣ поземельный кредитъ по новой системѣ былъ учрежденъ въ 1772 году и потомъ нѣсколько преобразованъ по образцу Силезскаго въ 1782 г. Сперва операціи Бранденбургскаго общества были весьма незначительны; въ 1803 г. было около $3^1/_2$ милліоновъ талеровъ закладныхъ листовъ, и въ 1815 г. не много болѣе 4 мил. Но послѣ того операціи Бранденбургскаго общества стали быстро возрастать, такъ что съ 1785 по 1848 г. число листовъ увеличилось на $247^1/_8$ процентовъ. Такимъ образомъ въ Бранденбургѣ съ 1805 г., почти на 200%, ссуды возросли болѣе, чѣмъ въ Силезіи, и несмотря на то до сихъ поръ ссуды составляютъ въ Силезіи почти въ 4 раза большую сумму, чѣмъ въ Бранденбургѣ.

Хотя быстрое возрастаніе цифры ссудъ въ Бранденбургѣ объясняется крайнею медленностію поземельнаго кредита въ этой провинціи въ самомъ началѣ, не должно также опускать изъ виду другую причину—возрастаніе цѣнности поземельныхъ имуществъ, всюду производящее свое дѣйствіе и возвышающее оцѣнки и затѣмъ размѣръ ссудъ, но особенно проявившееся въ Бранденбургѣ, какъ въ странѣ сосредоточенной около центра государства.

Недоимки по процентнымъ взносамъ представляются по Бранденбургу въ слѣдующемъ видѣ:

1815.	42,342 т.
1825.	21,928 »
1835.	7,223 »
1045.	5,309 »
1848.	6,909 »

Въ Бранденбургѣ бурный 1848 г. также обнаружился возрастаніемъ недоимки, но далеко не въ такой степени, какъ въ Силезіи—съ 14 т. до 124 т.

Запасный и погасительный фондъ Бранденбургскаго общества составляетъ около 300,000 т.

Движеніе долговъ и погашенія ихъ было здѣсь слѣдующее:

	Заключено новыхъ долговъ.	Погашено старыхъ.
$18^{15}/_{25}$. . . .	4,095,150	154,300
$18^{25}/_{35}$. . . .	3,483,400	184,750
$18^{35}/_{45}$. . . .	2,297,450	1,018,550
$18^{45}/_{48}$. . . .	638,050	572,750
	10,514,050	1,930,350

И такъ погашеніе шло здѣсь гораздо медленнѣе, чѣмъ въ Силезіи, гдѣ погашено болѣе $13^1/_2$ милл. долговъ и заключено новыхъ только на $18^1/_2$ милл.

Въ Помераніи съ самаго учрежденія общества было сдѣлано почти вдвое болѣе ссудъ, чѣмъ въ Бранденбургѣ, и потомъ онѣ возрастали весьма быстро, особенно въ $18^{25}/_{48}$, но все таки менѣе чѣмъ въ Бранденбургѣ, ибо въ окончательномъ результатѣ возрасли только на 120 проц. (въ Бранденбургѣ на 247.)

Недоимки въ процентныхъ взносахъ стали уменьшаться здѣсь лишь съ 1825 г. и потомъ въ 1848 г. опять возрасли, такъ:

1835.	22,788 т.
1845.	17,714 »
1818.	33,891 »

Хотя въ Помераніи и Силезіи недоимки могутъ показаться значительными (въ Помераніи въ 1835 г. 4% всей суммы ежегодныхъ взносовъ и въ 1845 г. 6%); но не должно забывать, что недомки почти исключительно относятся только къ одному семестру или половинѣ года, и въ слѣдующемъ всегда покрываются, вслѣдствіе строгихъ и безотлагательныхъ мѣръ взысканія, принятыхъ прусскими обществами.

Движеніе заключенія новыхъ долговъ и погашенія старыхъ было въ Помераніи слѣдующее:

	Заключено новыхъ долговъ.	Погашено старыхъ.
$18^{15}/_{25}$. . . .	5,413,650	319,975
$18^{25}/_{35}$. . . .	2,349,975	349,125
$18^{35}/_{45}$. . . .	848,550	737,900
$18^{45}/_{48}$. . . .	234,975	155,775
	8,825,150	1,562,775

Большая часть погашенія относится къ періоду $18^{35}/_{45}$ точно также, какъ и въ Силезіи и Бранденбургѣ.

Кредитное общество Западной Пруссіи (возникшее въ 1791 г.) потерпѣло страшное разстройство въ своихъ дѣлахъ отъ Тильзитскаго мира, произведшаго новое распредѣленіе территоріи этой части Пруссіи. Изъ четырехъ городовъ, бывшихъ центрами дѣйствій общества, только одинъ остался тогда за Пруссіею. Происшедшая отсюда запутанность въ счетахъ и замѣшательство въ платежахъ продолжались даже послѣ возвращенія къ Пруссіи отдѣлившихся округовъ; и даже до сихъ поръ замѣтенъ слѣдъ этихъ неблагопріятныхъ обстоятельствъ. Такимъ образомъ весьма естественно было недовѣріе, которымъ пользовались на биржахъ закладные листы общества Западной Пруссіи, и весьма понятно, почему такъ медленно возрастали здѣсь ссуды сравнительно съ другими провинціями Пруссіи. Въ нѣкоторыхъ округахъ Западной Пруссіи поземельный кредитъ не только не расширялся съ 1805 по 1848 г., но даже упалъ и только въ немногихъ, ссуды возрастали, и то весьма медленно. Значительное накопленіе недоимокъ въ процентныхъ взносахъ съ 1805 по 1825 г. вынудило правительство повелѣть разсрочить недоимку на нѣсколько лѣтъ, посредствомъ постепеннаго и ежегоднаго погашенія. Эти недоимки старыхъ лѣтъ составляли еще въ 1853 г. 32,271 т., изъ которыхъ осталось въ 1848 г. не уплаченныхъ лишь 2,665 т. Но кромѣ того накопились и новыя недоимки.

Запасный фондъ общества составлялъ въ 1848 г. 292,869 т. и погасительный 353,257 т.

Заключеніе новыхъ долговъ и погашеніе старыхъ имѣло слѣдующее движеніе въ Западной Пруссіи:

Заключено новыхъ долговъ.		Погашено старыхъ.
$18^{15}/_{25}$	1,621,100	822,550
$18^{25}/_{35}$	1,056,325	1,679,725
$18^{35}/_{45}$	1,420,288	1,185,083
$18^{45}/_{48}$	746,485	370,285
	4,844,198	4.157,644

Здѣсь отношеніе погашенія къ новымъ долгамъ довольно благопріятное: погашеніе въ теченіе 33 лѣтъ было только на 600,000 т. менѣе цифры новыхъ долговъ.

Въ Восточной Пруссіи количество выпущенныхъ закладныхъ листовъ съ 1805 по 1848 г. постоянно возрастало. Хотя границы Восточной Пруссіи не измѣнились послѣ Тильзитскаго мира, но война произвела въ этомъ краѣ, бывшемъ для нея театромъ, большія опустошенія. Платежъ процентовъ пріостановился и здѣсь; кредитъ поднялся не скоро, и Восточная Пруссія по проценту возрастанія выпущенныхъ закладныхъ листовъ занимаетъ въ ряду другихъ провинцій послѣднее (исключая Западной Пруссіи) мѣсто.

Недоимка въ платежѣ процентовъ представляются здѣсь такъ:

1815	1,443,556 т.
1825	949,038 —
1835	108,349 —
1845	7,163 —
1847 . , . .	20 —

Судя по этому быстрому уменьшенію недоимокъ, обстоятельства помѣщиковъ Восточной Пруссіи поправились послѣ войны. Въ теченіе 32 лѣтъ погашенные $1^1/_2$ мил. недоимки доказываютъ упорныя ихъ усилія къ исправленію своихъ дѣлъ. Для подкрѣпленія своихъ способовъ послѣ войны кредитное общество Восточной Пруссіи должно было заключить значительные займы, которые восходили въ 1815 г. до 2 мил., и оно такъ благоразумно вело свои дѣла, что въ 1847 г., вмѣсто долга, въ его распоряженіи было до $^1/_2$ мил. запаснаго капитала.

Движеніе новыхъ долговъ и погашеніе старыхъ было здѣсь слѣдующее;

Заключено новыхъ долговъ.	Погашено старыхъ.
$18^{15}/_{25}$ — 2,526,075	1,504,550
$18^{25}/_{35}$ — 1,318,375	1,464,425
$18^{35}/_{45}$ — 1,201,425	1,491,425
$18^{45}/_{47}$ — 273,675	191,600

По Познаньскому обществу мы не имѣли такихъ подробныхъ свѣдѣній, какъ по прочимъ провинціямъ. Потому оно и не вошло въ нашу таблицу, составленную по сочиненію Гюбнера, у котораго собраны данныя по Познани только до 1849 г. Всего было въ этомъ году въ обращеніи закладныхъ листовъ, выпущенныхъ Познаньскимъ обществомъ, на 17,891,200 т. Стало быть, по цифрѣ своихъ оборотовъ оно занимаетъ второе мѣсто

послѣ Силезскаго общества. Спеціальный или запасный фондъ Познаньскаго общества составлялъ до 800,000 т.

И такъ во всѣхъ прусскихъ кредитныхъ обществахъ (въ 6-ти провинціяхъ) или институтахъ, какъ ихъ называютъ, было всего выпущено въ 1848 г. до 103 милліоновъ талеровъ закладныхъ листовъ. Въ общемъ результатѣ, въ 5-ти провинціяхъ: Силезіи, Бранденбургѣ, Помераніи, Западной и Восточной Пруссіи (Познаньское общество учреждено позже всѣхъ) долгъ лежащій на землевладѣльцахъ возросъ съ 1805 по 1848 г. на 31 мил. талер. Изъ этого необходимо заключить, что доходы съ имѣній значительно возрасли въ этихъ провинціяхъ въ теченіе первой половины XIX столѣтія, ибо недоимки въ платежѣ процентовъ, какъ мы видѣли, постепенно уменьшались, несмотря на возрастаніе цифры долговъ. Безъ всякаго сомнѣнія, поземельный кредитъ оказалъ великія благодѣянія сельскому хозяйству въ Пруссіи, и не только въ нормальныя эпохи всеобщаго мира, но и въ моментъ кризисовъ и всеобщаго разстройства дѣла.

Капиталисты также выиграли отъ прусскихъ учрежденій поземельнаго кредита; ибо черезъ ихъ посредство они избавились отъ необходимости, при ссудахъ подъ залогъ недвижимыхъ имуществъ, производить утомительную и всегда сопряженную въ ошибками оцѣнку и наблюдать за исправною уплатою процентовъ или терпѣть отъ неисправности своихъ должниковъ, или наконецъ входить въ процессы, преисполненные всякихъ канцелярскихъ проволочекъ и ущербовъ. Теперь, хотя проценты такихъ ссудъ понизились, но за то они не сопряжены ни съ малѣйшими хлопотами для капиталистовъ. Вмѣстѣ съ тѣмъ послѣдніе получили возможность, во всякое время, продажею закладныхъ листовъ высвободить или реализировать свои капиталы.

Теперь посмотримъ на биржевой курсъ прусскихъ закладныхъ листовъ и его движеніе въ разныя эпохи. Подъ курсомъ (*) всякой кредитной бумаги разумѣютъ ту цѣну, которую владѣлецъ ея согласенъ за нее получить, а покупщикъ дать. Настоящій курсъ опредѣляется на биржѣ, куда сосредоточиваются мас-

(*) Подробное объясненіе причинъ, отъ которыхъ зависитъ биржевой курсъ всякихъ кредитныхъ бумагъ, сдѣлано въ «Биржевыхъ операціяхъ» соч. В. П. Безобразова. Москва. 1857 г.

сы лицъ, желающихъ продать и желающихъ купить разнаго рода цѣнности. Внѣ биржи могутъ быть также заключаемы частныя сдѣлки купли и продажи, но на ихъ условія, какъ на всякіе частные случаи, могутъ имѣть вліяніе особенныя, исключительныя, *личныя* обстоятельства людей. На биржѣ всѣ эти обстоятельства, по многочисленности сдѣлокъ, взаимно уравновѣшиваются и цѣна остается подъ вліяніемъ самыхъ главныхъ и всеобщихъ причинъ, направляющихъ владѣльцевъ кредитныхъ бумагъ къ продажѣ ихъ, а владѣльцевъ наличныхъ динегъ—къ покупкѣ. Очевидно что эти причины для всякой отдѣльной кредитной бумаги вообще двухъ родовъ, *внутреннія* и *внѣшнія*. Первыя связаны съ характеромъ самой бумаги, т. е. со степенью довѣрія къ ней (состоятельпость предпріятія, капиталъ который она собою представляетъ, и величина процента, по ней получаемаго). Вторыя вовсе не зависятъ отъ внутренней цѣнности самой бумаги, а отъ обстоятельствъ торга или рынка, отъ количества свободныхъ денегъ, ищущихъ для себя употребленія или затраты, отъ ходячаго процента по всѣмъ кредитнымъ сдѣлкамъ, отъ состоянія вообще политической и промышленной атмосферы. Потому причины биржеваго курса всякаго рода бумажныхъ цѣнностей столько же могутъ быть отнесены къ самому предпріятію, для котораго онѣ выпущены, сколько и ко всѣмъ вообще промышленнымъ обстоятельствамъ данной страны и народа. По курсу можно только отчасти судить о характерѣ самаго предпріятія, покрайней мѣрѣ только на половину, и вообще можно судить, принявъ во вниманіе всѣ внѣшнія причины того или другаго курса въ данную эпоху.

Для обозрѣнія движенія курсовъ закладныхъ листовъ, представляемъ таблицу курсовъ на Берлинской биржѣ, съ 1807 г. по 1848 г. составленную по Гюбнеру (*).

(*) Каждая цифра этой таблицы означаетъ ту сумму талеровъ (на пр. 85 или 105) которую давали за каждые 100 таллеровъ, надписанныхъ въ закладныхъ листахъ. Эти 100 составляютъ нарицательную или выпускную цѣну листовъ, т. е: ту, которую за нихъ платили первоначально при самомъ полученіи ихъ изъ общества Всякая цѣна ниже 100 называется *ниже пари*, выше 100—*выше пари* и когда равно 100—*пари*.

Курсъ прусскихъ закладныхъ листовъ на берлинской биржѣ.

Года.	Какихъ обществъ:											
	Силезскаго.		Бранденбургскаго		Померанскаго.		Западной Пруссіи		Восточной Пруссіи.		Познанскаго.	
	высшій.	низшій.	высшій	низшій.	высшій.	низшій.	высшій.	низшій.	высшій.	низшій	высшій.	низшій.
1807	85½	80	94½	87½	95½	88	88½	65	91	82		
1808	87½	60	88½	60	89½	66½	68	47½	84½	53½		
1809	87	72	82½	67½	89½	73½	60½	49½	75	55		
1810	87½	80	80	74½	88½	81	58½	54⅝	61½	54½		
1811	80	62½	86	73	86	77½	54½	45¼	53½	47¼		
1812	70½	58	82½	64½	87	69½	45½	34½	46½	33½		
1813	81½	61½	91½	75½	91	76½	60½	41½	60½	36½		
1814	95½	75	98½	88½	100	90	84¼	60½	87½	61		
1815	98½	81½	102	93½	102⅝	95½	89½	64½	91	69¼		
1816	104½	99	103½	99⅝	105⅜	101¼	85	80⅝	87½	84½		
1817	105½	103	102½	100	104	101½	88½	80½	88½	82½		
1818	106⅝	105	102½	101	104	102	91	86½	93¼	87½		
1819	107	105⅝	103	101½	103½	101⅝	92¼	87½	94½	91		
1820	106½	103	103¼	101⅜	103½	101⅝	02	86	91¼	86¼		
1821	104½	102½	102⅝	100½	102½	100½	86	79½	87	79½		
1822	103¼	99⅝	101½	97⅝	103⅜	95⅜	82¼	77½	81⅛	76½		
1823	102	99⅝	100⅜	98	99	96	78⅝	76	80¼	77¼	87½	75⅜
1824	103⅝	100¼	102	98⅛	102	95⅜	89⅝	76	92⅝	77⅝	92⅝	79⅝
1825	105¼	102½	103	100¼	103¼	100⅝	90¼	85⅜	92⅝	86⅜	97	89⅜
1826	104½	103⅜	102⅞	100⅝	101⅜	100½	89½	83½	91½	85⅞	95¾	98½
1827	104⅜	103⅝	104	102¼	102⅝	100⅞	94⅝	85	94½	85⅛	98⅛	91⅛
1828	106	103¼	105	103⅜	104⅜	101½	98	90¼	98	90¼	100	96½
1829	107	105¼	106⅛	103⅞	106¼	102⅞	100½	95¼	100⅝	94½	101⅜	98⅞
1830	107	100½	106⅜	100¼	105⅜	101½	162	84½	102⅛	92⅛	103⅞	85½
1831	106	100½	105¼	100⅜	105½	101½	97⅝	86	99½	90½	99	86
1832	106½	100½	105½	103½	105½	103⅝	97⅜	94½	100⅛	96¾	99⅜	96½
1833	106½	105	104⅞	105¾	105¼	103¾	98⅜	96½	100⅝	97⅝	102¼	101
1834	106¼	105	106½	105⅜	106⅛	105⅛	101¼	97⅜	101	99⅛	101¼	98¾
1835	107⅛	105¾	106⅜	100⅛	106½	104½	102⅝	100⅝	102⅝	100⅝	103¼	102¼
1836	107	102⅜	101⅞	105¼	102	103¼	103¼	101⅜	103¼	101⅜	104½	102⅞
1837	107	105⅜	101⅜	100¼	105¼	100	104⅜	102½	104½	102¼	104½	103
1838	107	102½	102¼	89⅝	101¼	99⅞	102¼	100½	102½	100¼	105¾	103⅜
1839	103¼	101⅝	104	101⅜	103½	101¼	103⅛	100½	103⅛	100½	105⅜	103⅛
1840	103½	101¾	104⅛	101¾	104	101¼	102⅝	99¾	102⅞	110¾	106⅜	104¼
1841	102⅜	100½	103⅜	100½	103	101¼	102½	101	103¼	100⅛	105⅜	104
1842	103¼	101	104¼	102⅛	103⅜	102½	103¼	101⅜	104	102	107	105
1843	102¼	100⅜	103⅜	101	103⅜	101½	103⅛	110½	104⅜	103⅜	106⅜	105½
1844	101	98⅝	102	99½	101⅝	99½	101⅛	98	104	99⅝	106	102⅝
1845	100	96¾	100½	97¼	100¼	97	98⅜	06¼	100¼	96½	104½	101½
1846	98¼	95½	99	92¾	97¼	92	97¼	96⅝	98	93½	103⅞	101
1847	98	95¾	96⅞	92⅝	96	92½	94⅛	90½	97¼	94½	102½	100½
1848	96¼	83	94⅛	84	93	82¼	91⅛	73½	96	81⅝	101¼	68

Изъ таблицы видно, что въ первую эпоху существованія прусскихъ кредитныхъ институтовъ съ 1803 по 1815 г. курсъ ихъ закладныхъ листовъ былъ вообще гораздо слабѣе, чѣмъ въ послѣдующую; по нѣкоторымъ обществамъ онъ упадалъ даже ниже 50 проц. Но при этомъ не должно забывать характера этого періода 1805 — 1815 г.; европейскія войны произвели великія опустошенія въ Пруссіи, преимущественно разразившіяся надъ сельскимъ хозяйствомъ, и нельзя не удивляться, что институты продолжали свое существованіе, особенно при дѣйствовавшемъ въ то время правилѣ уплаты занятыхъ капиталовъ, по востребованію. Послѣ заключенія мира курсъ сталъ постепенно подниматься и даже польская война не произвела въ немъ замѣтныхъ колебаній. Самые высшіе курсы стояли въ періодъ всеобщаго мира 1835 по 1845 г.; здѣсь они почти постоянно были пари; не смотря на окончательно совершенное пониженіе процентовъ (на $3^1/_3$ проц.). Наконецъ послѣ 1848 г., не сдѣлавшаго однако, несмотря на свои бури, глубокихъ потрясеній въ поземельномъ кредитѣ Пруссіи, — курсы стояли нѣсколько ниже.

Въ сочиненіи Жоссо мы находимъ свѣдѣнія о курсахъ за 1850 г.—Вотъ они:

Померанскіе листы	$95^3/_4$
Бранденбургскіе	$95^1/_2$
Восточной Пруссіи	$93^1/_4$
Западной Пруссіи	$90^1/_4$
Познаньскіе.	$90^5/_8$

Къ сожалѣнію, мы не имѣемъ позднѣйшихъ свѣдѣній. Сколько намъ извѣстно, курсы удержались почти въ томъ же видѣ до настоящаго времени и были нѣсколько слабѣе вслѣдствіе промышленнымъ спекуляцій, отвлекавшихъ капиталы къ болѣе рискованнымъ затратамъ и къ болѣе крупнымъ барышамъ.

Наконецъ должно замѣтить, что прусскіе закладные листы стояли вообще въ томъ же курсѣ, какъ и государственные фонды почитаемые лучшимъ мѣриломъ степени довѣрія къ той или другой кредитной бумагѣ, и даже большею частію они ходили нѣсколько выше фондовъ. Послѣ изложенія механизма разныхъ системъ поземельнаго кредита, мы сдѣлаемъ нѣкоторые общіе выводы объ ихъ относительныхъ достоинствахъ и укажемъ на

тѣ недостатки поземельнаго кредита въ Пруссіи, которые выказались въ событіяхъ и въ развитіи народнаго хозяйства послѣдняго времени.

III.

КРЕДИТНЫЯ ТОВАРИЩЕСТВА ЗЕМЛЕВЛАДѢЛЬЦЕВЪ.

Виртембергская кредитная компанія.—Организація и ходъ ея операцій — Ганноверское учрежденіе поземельнаго кредита. — Его происхожденіе и устройство. — Выкупъ крестьянскихъ повинностей въ Ганноверѣ. — Провинціальныя учрежденія поземельнаго кредита въ Ганноверѣ.

Въ предъидущей статьѣ мы разсказали устройство поземельнаго кредита въ Пруссіи; въ настоящей мы будемъ продолжать описаніе кредитныхъ учрежденій той же системы, т. е. основанныхъ въ интересахъ преимущественно заемщиковъ или землевладѣльцевъ, а не заимодавцевъ (вкладчиковъ) или капиталистовъ. Въ нашемъ изложеніи, мы будемъ пользоваться фактами и существующими правилами поземельнаго кредита, для объясненія нѣкоторыхъ условій его развитія.

Въ ряду германскихъ кредитныхъ учрежденій разсматриваемой нами группы, одно изъ главнѣйшихъ мѣстъ занимаетъ *Виртембергская кредитная компанія* (*Würtembergisher Kreditveren*) (*).

(*) См. *Des institution de crédit foncier en Allemagne et en Belgique par M. Royer. Paris. 1845 Ch. II. Des associations de cré dit agricole dans le royaume Wurtemberg.* Также: *Die Banken von Otto Huebner, Lpz.* 1854. стр. 408.

Она имѣетъ нѣкоторыя заслуживающія вниманіе особенности, хотя многія изъ нихъ любопытны только потому, что могутъ дать полезныя предостереженія, скорѣе нежели служить примѣромъ.

Виртембергская компанія учреждена для всякихъ землевладѣльцевъ крупныхъ и мелкихъ, дворянъ и крестьянъ, безъ всякаго различія состоянія, и этимъ она отличается отъ подобныхъ же учрежденій сѣверной Германіи, гдѣ крестьяне или вовсе не допускаются въ компаніи или же съ низшею оцѣнкою ихъ имѣній сравнительно съ дворянами или помѣщиками. Виртембергская компанія основана была въ 1825 г.; ея уставъ былъ пересмотрѣнъ въ 1831 и въ 1845 г. Первопачально компанія должна была распространить свои дѣйствія на Виртембергъ, Баварію, Баденъ и Гогенцоллернъ; по впослѣдствіи оказались весьма вредные для ея операцій разультаты такого развитія, и она должна была исключительно сосредоточиться въ королевствѣ Виртемберскомъ. Ройе, постоянно защищающій необходимость возможно большаго сосредоточенія дѣйствій каждаго учрежденія поземельнаго крредита на малыхъ пространствахъ, въ предѣлахъ одной небольшой страны или же одной провинціи, выставляетъ слѣдующія удобства мѣстныхъ кредитныхъ учрежденій (въ противоположность централизированныхъ и обнимающихъ собою цѣлыя большія государства или нѣсколько мелкихъ государствъ): 1) Онѣ облегчаютъ оцѣнки имѣній, надзоръ участниковъ и другія распоряженія, клонящіяся къ обезпеченію кредита компаніи. 2) Когда поземельный кредитъ поставленъ подъ наблюденіе административныхъ и судебныхъ властей, то интересы мѣстныхъ учрежденій ближе принимаются къ сердцу мѣстными должностными лицами, нежели центральными управленіями. 3) Мѣстныя кредитныя учрежденія не сопряжены со всѣми невыгодами централизаціи управленія, многочисленнымъ должностымъ составомъ, сложностью переписки и дѣлопроизводства, и проч.

Но независимо отъ первоначальнаго излишняго расширенія географическихъ границъ дѣятельности Виртембергской компаніи, многіе недостатки самаго ея устройства препятствовали успѣхамъ ея развитія. Она не ограничивается выдачею земледѣльцамъ закладныхъ листовъ, какъ Прусскіе институты, а сама обращается къ капиталистамъ и занимаетъ у нихъ деньги для своихъ заемщиковъ. Этимъ способомъ надѣялись достигнуть уменьшенія

процентовъ, и дѣйствительно Виртембергская компанія заключаетъ займы по весьма умѣреннымъ процентамъ, но за то ея операціи сопряжены съ величайшею сложностью, которая обращается въ тягость для ея членовъ. Вмѣстѣ съ тѣмъ справедливость требуетъ замѣтить, что ни одно кредитное учрежденіе въ Германіи не управляется съ такою добросовѣстностью и бережливостью, какъ Витембергское.

Первоначально размѣръ процентовъ по займамъ компаніи былъ каждый разъ предметомъ свободнаго соглашенія между компаніей и капиталистами; впослѣдствіи назначенъ опредѣленный процентъ, который предлагается капиталистамъ. Этотъ процентъ не обозначенъ въ уставѣ и зависитъ отъ обстоятельствъ денежнаго рынка; сперва компанія платила 3%, потомъ должна была возвысить процентъ до $3^1/_2$ и 4. Вклады принимаются лишь въ тѣхъ случаяхъ, когда есть требованіе займа со стороны землевладѣльцевъ. Вообще въ Виртембергѣ постоянно болѣе лицъ предлагающихъ свои капиталы компаніи, чѣмъ заемщиковъ; это видно изъ того, что облигаціи, выдаваемыя компаніею заимодателямъ или вкладчикамъ (а не заемщикамъ, какъ въ Пруссіи) постоянно пользуются на биржѣ преміею до 12%.

Виртембергскія облигаціи раздроблены на весьма мелкія суммы отъ 1000 флориновъ (около 500 р. сер.) до 100 фл. (около 50 р. сер.); это значительно привлекаетъ къ нимъ публику.

Сумма выданныхъ подъ каждое имѣніе облигацій должна составлять не болѣе половины его стоимости, по оцѣнкѣ, и сумма ежегоднаго дохода съ имѣнія должна равняться покрайней мѣрѣ $1^1/_2$ суммы ежегодной ренты, уплачиваемой по облигаціямъ. Размѣръ производимыхъ компаніей ссудъ каждому землевладѣльцу долженъ быть не менѣе 2,000 флор. (около 1000 р.); хотя компанія не дѣлаетъ никакого различія состоянія между своими заемщиками, но все таки такой размѣръ доступенъ лишь для среднихъ землевладѣльцевъ, а не крестьянъ. Послѣ государственныхъ податей, взысканія компаніи принадлежатъ къ первому разряду ипотечныхъ долговъ, лежащихъ на имѣніяхъ. Ипотечная часть устроена и содержится въ Виртембергѣ въ чрезвычайномъ порядкѣ. Всѣ имѣнія описаны и окадастрованы; въ каждомъ мѣстномъ управленіи находятся полные инвентари имъ, и въ нихъ вписываются, по требованію частныхъ лицъ, всѣ происшед-

шія перемѣны: переходъ имѣнія отъ одного владѣльца къ другому, долги или запрещенія, которыя лежатъ на самомъ имѣніи и т. д. Выписка изъ этихъ книгъ, выдаваемая даромъ, служитъ достаточнымъ документомъ для всякихъ правъ и претензій.

Въ Вюртембергѣ допускается для неисправныхъ заемщиковъ два года отсрочки, по истеченіи которыхъ компанія можетъ приступить ко взысканію недоимки съ имѣнія или къ продажѣ, и въ такомъ случаѣ взысканіе производится весьма быстро (не далѣе 6 недѣль). Для обезпеченія заимодателямъ или владѣльцамъ облигацій безостановочнаго платежа процентовъ (т. е., именно на эти два года) сперва была устроена круговая отвѣтственность всѣхъ заемщиковъ или членовъ компаніи, но впослѣдствіи она была замѣнена резервнымъ фондомъ, который составляется изъ особаго ежегоднаго сбора со всѣхъ заемщиковъ и изъ другихъ прибылей компаніи.

Погашеніе капитальнаго долга производится по тиражу изъ суммъ, ежегодно образующихся въ кассѣ компаніи изъ процентовъ, вносимыхъ всѣми заемщиками, на погашеніе. Каждый владѣлецъ облигаціи имѣетъ право на предъявленіе ея для уплаты ему всего капитала; но это право заключается лишь въ правѣ на преимущественное предъ прочими облигаціями участіе въ тиражѣ, котораго размѣры всегда пропорціональны не числу предъявленныхъ долговъ, а наличному капиталу погашенія компаніи. Если этого капитала накопилось достаточно для уплаты по всѣмъ предъявленнымъ облигаціямъ, то тиражъ не имѣетъ мѣста, и всѣ такія облигаціи выкупаются сполна. Затѣмъ облигаціи, оставшіяся не выкупленными по одному тиражу, получаютъ преимущество въ слѣдующемъ и т. д. Такимъ образомъ право выкупа принадлежитъ собственно исключительно компаніи; а вкладчики или владѣльцы облигацій имѣютъ право, заявивши свое желаніе получить обратно свои капиталы, только на преимущество въ очереди тиражей. Выкупъ производится по номинальной цѣнѣ. Весь этотъ порядокъ выкупа весьма благоразумно обдуманъ.

Все, что мы сказали досихъ поръ, относится преимущественно къ заимодателямъ или вкладчикамъ компаніи; теперь мы будемъ говорить о правахъ и обязанностяхъ заемщиковъ.

Вслѣдствіе опредѣленія *minimum* ссудъ (4,300 фр.), могутъ быть заемщиками и затѣмъ членами компаніи всѣ владѣльцы имѣній, оцѣненныхъ не менѣе 9,000 франковъ и приносящихъ

ежегоднаго дохода не менѣе 350 фр. Изъ того правила допускаются исключенія. Въ нѣкоторыхъ случаяхъ, когда компанія имѣетъ особенное убѣжденіе въ прочности залога, она можетъ производить ссуды въ 2, 150 франк., и подъ имѣнія въ 4,500 фр. Кромѣ того, когда занимаютъ цѣлыя крестьянскія общины или когда онѣ принимаютъ на себя ручательство въ исправности должника, то могутъ быть выдаваемы ссуды даже въ 1,075 франковъ, подъ земли, стоющія 2,150 ф. Здѣсь всѣ взысканія производятся компаніею съ мирской кассы, которая уже можетъ сама обращаться къ отдѣльнымъ должникамъ.

Заемщики или землевладѣльцы платятъ $3^1/_2$ процента, а при возвышеніи процентовъ облигацій даже $4^1/_2$, независимо отъ погасительнаго процента и другихъ расходовъ. Эти проценты весьма значительны. Брать $^1/_2$ на расходы по управленію слишкомъ много, тѣмъ болѣе, что компанія уже образовала резервный фондъ, на проценты съ котораго она могла бы отнести такіе расходы, какъ это дѣлается въ другихъ подобныхъ учрежденіяхъ. Постоянныя жалобы вынудили компанію понизить проценты на расходы по управленію; она ихъ нѣсколько понижаетъ по мѣрѣ погашенія капитальныхъ долговъ. Но этимъ не ограничиваются обременительныя обязанности заемщиковъ Виртембергской компаніи. Она требуетъ отъ нихъ взноса процентовъ каждые 6 мѣсяцевъ, уплачивая сама вкладчикамъ только разъ въ годъ, и такимъ образомъ пользуется еще процентами, накопляющимися въ теченіи 6 мѣсяцевъ на эти платежи заемщиковъ. Заемщики должны, при первомъ своемъ шестимѣсячномъ взносѣ, уплатить сверхъ того проценты, причитающіяся за $1^1/_2$ мѣсяца впередъ, въ видѣ обезпеченія на случай неисправности; изъ этого аванса образуется также капиталъ, процентами съ котораго компанія пользуется въ теченіе всего періода погашенія долга. Погасительный процентъ (сверхъ $3^1/_2\%$) различенъ, смотря по періоду времени, на который заключенъ заемъ; *minimum* погашенія 1% и тогда капиталъ погашается въ 48 лѣтъ; самый короткій срокъ 10 лѣтъ. Но по истеченіи срока погашенія, заемщикъ долженъ продолжать взносъ процентовъ еще два года, для составленія резервнаго фонда. Этотъ сборъ установленъ взамѣнъ прежняго круговаго ручательства всѣхъ заемщиковъ. Наконецъ заемщики обязаны при заключеніи долга внести на первоначальное обзаведеніе компаній единовременно $4^1/_6\%$ со всего занимаемаго капитала; и потому на каждые 100 флориновъ они полу-

чаютъ только около 96, а проценты платятъ по разсчету на 100; этотъ взносъ также разсрочивается имъ въ видѣ прибавочнаго платежа къ ихъ постояннымъ процентамъ, и тогда вмѣсто 100 ф., которые они дѣйствительно получили, считается, что они должны $104^1/_6$. Если заемщикъ пожелаетъ до срока выплатить свой капитальной долгъ, то онъ долженъ внести $10^0/_0$ сверхъ своего долга.

Изъ всего этого видно, до какой степени усложненъ механизмъ финансовыхъ операцій Виртембергской компаніи; такой сложности не представляетъ ни одно подобное германское учрежденіе. Эта сложность тѣмъ болѣе обращается въ справедливый укоръ Виртембергской компаніи, что она дѣйствуетъ исключительно въ интересахъ заемщиковъ, которымъ по уставу и принадлежатъ всѣ капиталы, накопившіеся изъ разныхъ прибавочныхъ взысканій, на нихъ налагаемыхъ. Впрочемъ, вслѣдствіе многихъ ущербовъ понесенныхъ компаніею за границею (при началѣ своихъ дѣйствій), эти капиталы не такъ велики; они составляютъ только $4^1/_2{}^0/_0$ пропорціонально всѣмъ займамъ.

Займы заключаются подъ залогъ недвижимостей, преимущественно пахатныхъ земель. Вообще постройки не должны превышать $^1/_4$ всего закладываемаго капитала, но въ большихъ городахъ и одни строенія могутъ служить обезпеченіемъ. На фабрикахъ оцѣниваются только строенія. Лѣса принимаются въ залогъ только отъ общинъ.

Компанія имѣетъ право ускоренной процедуры по взысканію недоимокъ съ залога, и заемщикъ письменно обязывается не возбуждать въ этомъ случаѣ никакихъ исковъ и споровъ противъ компаніи. Для покрытія недоимокъ, компанія имѣетъ право дѣлать займы въ банкахъ на счетъ неисправныхъ плательщиковъ; это правило весьма стѣснительно для должниковъ, и въ Пруссіи его избѣгнули взысканіемъ процентовъ на недоимки и подчиненіемъ неисправныхъ имѣній администраціи. Заемщикъ можетъ всегда прежде сроковъ очистить свой долгъ: взносомъ всего неуплаченнаго капитальнаго долга, облигаціями компаніи, безъ предварительнаго даже объ этомъ увѣдомленія, взносомъ наличными деньгами (но не иначе какъ съ объявленіемъ за 6 мѣсяцевъ). Заемщикъ можетъ также во всякое время требовать сокращенія періода погашенія, принятіемъ на себя обязанности

уплачивать бо́льшее количество погасительныхъ ежегодныхъ процентовъ; можетъ просить и о продолженіи періода погашенія, то есть, о дозволеніи вносить меньшее количество ежегоднаго погасительнаго процента. Эти права весьма важны для заемщиковъ, ибо подъ вліяніемъ измѣнившихся обстоятельствъ своего хозяйства, они могутъ не всегда располагать одинаковыми средствами къ погашенію своихъ долговъ.

Всѣ безъ изъятія заемщики—члены компаніи и имъ принадлежитъ исключительное право управленія ея дѣлами. Три раза въ годъ собираются общія собранія всѣхъ членовъ; ими избирается по большинству голосовъ на три года правленіе, состоящее изъ 5 членовъ, которые могутъ быть и не членами компаніи. Послѣднее составляетъ особенность Виртембергскаго Общества. Въ общихъ собраніяхъ принимаютъ участіе и уполномоченные членовъ; но никто не можетъ имѣть болѣе двухъ голосовъ. Всѣ члены компаніи имѣютъ право собственности (пропорціональное заключеннымъ ими займамъ) на резервный фондъ, который составляется изъ $4^1/_6\%$, уплачиваемыхъ ими на первоначальное обзаведеніе, сборовъ ($^1/_2\%$) на управленіе, процентовъ на эти суммы и на авансы, о которыхъ мы говорили. Всякій заемщикъ, сполна очистившій свой капитальной долгъ, получаетъ свидѣтельство на принадлежащую ему часть резервнаго фонда; это свидѣтельство, своего рода облигація, выдается на предъявителя (то есть, безъименное) и приноситъ $2^1/_2\%$.

Резервный фондъ, какъ мы видѣли, служитъ источникомъ разныхъ усложненій, которыхъ нѣтъ въ другихъ компаніяхъ. Нельзя не признать ихъ совершенно излишними; гораздо лучше было бы составлять резервный фондъ исключительно для покрытія недоимокъ.

При правленіи состоитъ особый судебный комитетъ, имъ избранный. Правительство имѣетъ своимъ представителемъ чиновника, наблюдающаго только за точнымъ соблюденіемъ устава. Этимъ ограничивается всякое вмѣшательство правительства въ дѣла компаніи, которая сравнительно съ другими подобными учрежденіями пользуется величайшею независимостью.

Мы представимъ нѣкоторыя статистическія свѣдѣнія объ операціяхъ Виртембергской Компаніи (*).

(*) *Hübner. Die Banken. p. 411—415.*

Къ 1 января 1848 г. было непогашеннаго капитальнаго долга 5,516,268 флориновъ. (*)

Послѣ того было вновь выдано ссудъ:

1848	382,395	фл. 50	крейцеровъ.
1849	86,354	— 10	—
1850	512,522	— 55	—

Затѣмъ положеніе актива и пассива (**) компаніи было слѣдующее:

	Активъ.	Пассивъ.	Излишекъ.
1847	5,886,239	5,499,594	386,645
1848	5,994,193	5,588,716	405,477
1849	6,019,206	5,607,355	411,850
1850	6,202,431	5,767,286	435,145
1851	6,170,731	5,661,577	449,135
1852	6,106,933	5,648,285	458,648

Изъ этихъ цифръ видно, что излишекъ въ пользу компаніи, то есть резервный ея фондъ, постоянно возрасталъ, несмотря на постепенное уменьшеніе непогашеннаго долга. Это обстоятельство еще болѣе удостовѣряетъ въ безполезности такихъ чрезвычайныхъ усилій къ составленію резервнаго фонда.

До 1847 г. случаи неисправности заемщиковъ были чрезвычайно рѣдки; но уже въ 1850 г. насчитывалось 50 случаевъ (220,437 Ф. недоимки) аукціонной продажи имѣній на 1100 займовъ. Вообще послѣ 1847 года обстоятельства сдѣлались менѣе благопріятны, что должно приписать политическимъ событіямъ; компанія вынуждена была гораздо чаще прибѣгать къ мѣрамъ строгости, чѣмъ прежде.

По важности своихъ операцій, заслуживаетъ особеннаго вниманія въ Германіи *Ганноверское Учрежденіе Поземельнаго Кредита* (*Hannowerische Landescreditanstalt*). Мы считаемъ нужнымъ войти въ нѣкоторыя подробности относительно этого учрежденія, ибо, занимаясь преимущественно *выкупомъ разныхъ крестьянскихъ повинностей*, возникшихъ изъ феодальныхъ отношеній, оно представляетъ особенный интересъ для русской публики. Ганноверъ принадлежитъ къ тѣмъ государствамъ Гер-

---

(*) Флоринъ или гульденъ (рейнскій) равенъ 63 к., онъ содержитъ 60 крейцеровъ.

(**) Активъ представляетъ выданныя подъ залогъ ссуды; пассивъ — вклады, облигаціи.

маніи, гдѣ земля сохранила наиболѣе глубокіе слѣды феодальной системы и крестьяне были обложены особенно обременительными повинностями въ пользу дворянства. Мирнымъ путемъ выкупа всѣ эти повинности постепенно исчезали въ Германіи и крестьянскія земли сдѣлались такими же свободными, какъ и дворянскія.

Ганноверское учрежденіе поземельнаго кредита собственно и возникло съ спеціальною цѣлію выкупа крестьянскихъ повинностей; оно только впослѣдствіи, въ 1842 г., было распространено вообще на всякія операціи поземельнаго кредита. Мы разсмотримъ его происхожденіе и настоящее развитіе (*). Ганноверская система выкупа крестьянскихъ повинностей не только достойна вниманія при обсужденіи готовящейся реформы въ крестьянскомъ быту въ нашемъ отечествѣ, гдѣ вопросъ этотъ представляется еще весьма новымъ, но она пользуется особеннымъ уваженіемъ въ Германіи и тамъ была указываема, какъ образецъ для подобныхъ операцій.

Уже въ началѣ тридцатыхъ годовъ была не разъ заявлена представителями сословій въ Ганноверѣ необходимость основанія, *съ содѣйствіемъ правительства*, кредитнаго учрежденія для выкупа повинностей, лежавшихъ на крестьянахъ въ отношеніи къ ихъ прежнимъ помѣщикамъ, ибо хотя законъ предоставлялъ крестьянамъ право на выкупъ (то есть, объявилъ феодальныя повинности крестьянскихъ земель подлежащими выкупу—*ablösbar*—какъ это бо́льшею частію предварительно дѣлалось въ Германіи), но вознагражденіе помѣщиковъ чрезъ единовременные взносы со стороны крестьянъ было бо́льшею частію недоступно для способовъ послѣднихъ, а окончательная развязка феодальныхъ отношеній и совершенное освобожденіе обязанныхъ повинностями крестьянъ были одинаково необходимы и для успѣховъ хозяйства, и для крестьянъ и для помѣщиковъ. Дѣло это оказывалось невозможнымъ предоставить исключительно частнымъ сдѣлкамъ; нужно было содѣйствіе правительства.

(*) Относительно Ганноверскаго учрежденія поземельнаго кредита мы будемъ руководствоваться преимущественно статьею, помѣщенною въ *Archiv der Politischen Oekonomie u. Polizeiwissenschaft von Rau und Hanssen*, за 1851 годъ: *Die Hannowerische Landescreditanstalt vom Geheimen Regierungsrathe Bening in Hannover*. Также *Royer, Des institutions de crédit foncier; Josseau, Des institutions de crédit foncier et agricole.* и *Huebner, Die Banken.*

Годовая сумма выкупаемыхъ повинностей не можетъ превосходить половины годоваго чистаго дохода, опредѣленнаго по оцѣнкѣ земли, служащей обезпеченіемъ, то есть принимается выкупъ лишь такой суммы повинностей, которая бы равнялась не болѣе, какъ половинѣ чистаго дохода лица, желающаго воспользоваться выкупомъ. Обезпеченіемъ ссудъ для выкупа служитъ имѣніе или земля *лица обязаннаго* повинностью *(Pflichtige)*; взысканіе съ имѣнія платежей, слѣдующихъ учрежденію, пользуется преимуществомъ передъ всякими другими долгами. Учрежденіе, принимая на себя выкупъ повинности, замѣняетъ собою *лицо* (помѣщика), *имѣвшее право на повинность (Berechtigter)*, вступаетъ во всѣ его права и потому какъ для наложенія запрещенія на имущество, такъ и для производства взысканія нѣтъ никакой надобности въ согласіи этого послѣдняго, т. е. помѣщика.

Круговое ручательство между нѣсколькими лицами, выкупающими свои повинности, не допускается.

Ссуды вообще подъ залогъ недвижимыхъ имуществъ (то есть, не для выкупа) не могутъ превосходить половины капитала имѣнія, служащаго обезпеченіемъ; здѣсь принимаются въ оцѣнку (въ различіе отъ ссудъ перваго разряда) только земля, и притомъ удобная для воздѣлыванія, *безъ строеній и прочаго имущества*, которыя могутъ служить обезпеченіемъ лишь ссудъ для выкупа. Имѣнія чтобъ служить обезпеченіемъ, для этого рода ссудъ, должны быть установленнымъ порядкомъ заложены въ присутственныхъ мѣстахъ.

Для обоего рода ссудъ дѣйствуютъ слѣдующія правила:

Никакія отчужденія въ имѣніяхъ, служащихъ обезпеченіемъ, никакія рѣшенія относительно ихъ со стороны правительственныхъ мѣстъ, и администраціи или суда не могутъ быть приведены въ дѣйствіе, если они сколько нибудь затрогиваютъ права или вредятъ интересамъ кредитнаго учрежденія. Всякій долгъ кредитному учрежденію неразрывно связанъ съ имѣніемъ, переходитъ ко всѣмъ его пріобрѣтателямъ, безъ всякаго предварительнаго ихъ на то согласія и никогда не можетъ поступить въ конкурсную массу, а удовлетворяется прежде всякихъ другихъ взысканій. Это право можетъ казаться стѣснительнымъ для нѣкоторыхъ лицъ; но бывъ разъ занесенъ въ ипотечную опись имѣнія, долгъ кредитнаго установленія дѣлается для всѣхъ гласнымъ и обусловливаетъ собою самую цѣнность имѣнія.

До окончательнаго учрежденія выкупа прошло въ Ганноверѣ много времени въ толкахъ и преніяхъ, какъ всегда бываетъ въ Германіи; наконецъ кредитное учрежденіе было открыто въ февралѣ 1841 г., и цѣлію ему поставленъ былъ выкупъ повинностей всякаго рода, обременявшихъ крестьянскія земли, натуральныхъ, денежныхъ и работъ или барщины, преимущественно же *десятины,* признававшейся особенно тягостной, для крестьянъ. Въ то же время правительство заявило желаніе чтобы кредитное учрежденіе не ограничивалось только операціями для выкупа повинностей, но и вообще распространило свои дѣйствія на ссуды подъ залогъ земли и для другихъ цѣлей; на первое время такія ссуды могли быть производимы лишь подъ залогъ крестьянскихъ дворовъ *Bauerhöfen,* (то есть, всей совокупности недвижимой собственности, принадлежащей одному крестьянскому хозяйству), оцѣненныхъ *не менѣе, какъ въ 5000 талеровъ.* Потомъ право на ссуды для иныхъ цѣлей, нежели выкупъ, было пониже сперва на 100 тал. чистаго дохода, и потомъ даже на 60 тал.—18 іюня 1842 г. Ганноверское учрежденіе для выкупа крестьянскихъ повинностей было окончательно преобразовано въ *учрежденіе поземельнаго кредита вообще.* Узаконеніями 1844, 1846 и 1848 годовъ, по желанію сословій, были сдѣланы нѣкоторыя дополненія и облегченія для заемщиковъ.

Мы изложимъ главныя основанія этого учрежденія въ его окончательной формы.

Ганноверское учрежденіе поземельнаго кредита въ сущности основано на томъ же началѣ, какъ и всѣ подобныя германскія учрежденія; оно точно также имѣетъ цѣлію перенести въ руки своихъ заемщиковъ весь кредитъ, который получаетъ отъ своихъ заимодателей. Но Ганноверское учрежденіе не *корпорація* землевладѣльцевъ, каковы земскія кредитныя общества въ другихъ странахъ Германіи (напримѣръ въ Пруссіи и Виртембергѣ), а *правительственное учрежденіе,* хотя и имѣющее всю самостоятельность юридическаго лица и всѣ принадлежности права на пріобрѣтеніе и собственнаго имущества.

Оно производитъ ссуды:

1) Для выкупа *поземельныхъ повинностей* всякаго рода.

2) Для всякихъ иныхъ цѣлей, преимущественно для погашенія старыхъ ипотечныхъ долговъ.

Цѣлыя общины, городскія, сельскія, приходскія и подобныя признанныя закономъ корпораціи могутъ также занимать, подъ залогъ своего общественнаго имущества, которое можетъ состоять не въ однихъ земляхъ, но и въ строеніяхъ. Ссуды общинамъ могутъ равняться $^2/_3$ цѣны залога. Недоимки съ общинъ взыскиваются административнымъ порядкомъ, чрезъ мѣстныя власти, наблюдающія за сборомъ податей.

Кредитное учрежденіи не производить ссудъ ниже 200 талеровъ капитала.

На рѣшенія дирекціи относительно взысканій не можетъ быть приносимо никакой жалобы или апелляціи.

Заемщики могутъ четыре раза въ году вносить разныя суммы въ счетъ уплаты впередъ своихъ долговъ, но не менѣе каждый разъ 25 тал.

Заемщики платятъ учрежденію ежегодно $4^1/_4$ процента съ полученнаго капитала, полугодовыми взносами. Все, что остается изъ этихъ $4^1/_4\%$ за покрытіемъ процентовъ, выплачиваемыхъ вкладчикамъ или заимодателямъ кредитнаго учрежденія, и расходовъ управленія, идетъ на ежегоднодное погашеніе капитальнаго долга. По первоначальному уставу изъ $4^1/_2\%$ шло: $3^1/_2\%$ на уплату процентовъ $^1/_4\%$ на управленіе и резервный фондъ (на послѣдній $^1/_{12}\%$) и $^1/_2\%$ на погашеніе капитала. Но въ 1848 году это исчисленіе было измѣнено такимъ образомъ: дальнѣйшее накопленіее резервнаго фонда прекращено и затѣмъ освободились $^1/_{12}\%$; ежегодно поступающій процентъ на расходы управленія исчисляется уже не на весь занятый капиталъ, а лишь на часть его, ежегодно остающуюся не погашенною, (т. е., этотъ процентъ ежегодно уменьшается) и затѣмъ все, что остается ежегодно свободнымъ изъ $4^1/_4\%$, которые продолжаютъ взиматься съ заемщиковъ, идетъ на погашеніе капитальнаго долга. Это исчисленіе чрезвычайно облегчаетъ заемщиковъ, ибо значительно сокращаетъ сроки ихъ обязательствъ передъ кредитнымъ учрежденіемъ, увеличивая ежегодно погашаемую часть капитальнаго долга.

Заемщики имѣютъ право всегда сократить сроки своихъ долговъ принятіемъ на себя обязанности уплачивать большее количество ежегодныхъ погасительныхъ процентовъ. Самый низшій размѣръ ежегодныхъ платежей $4^1/_4\%$, т. е. $^1/_2\%$ на погашеніе капитала.

Въ Гановерскомъ кредитномъ учрежденіи дѣйствуетъ тотъ же расчетъ *сложныхъ процентовъ*, о которомъ мы говорили въ первой нашей статьѣ и которой примѣненъ ко всѣмъ операціямъ поземельнаго кредита, т. е. заемщикъ, внося ежегодно погасительный процентъ, постепенно уменьшаетъ свой капитальный долгъ, въ то время, какъ онъ постоянно вноситъ туже ежегодную сумму процентовъ, исчисленную на весь капитальный долгъ; потому каждый годъ цифра погашенной имъ части капитальнаго долга прогрессивно возрастаетъ и, платя ежегодно 1%, онъ уплачиваетъ свой долгъ не въ сто лѣтъ, (еслибы дѣйствительно шло на уплату капитала только 1%, а не 1%+та частица изъ $3^1/_2\%$, которая составляетъ излишекъ процентовъ на ежегодно остающуюся непогашенною сумму капитальнаго долга), а въ 43 года, платя $^1/_2\%$ не въ 200 лѣтъ, а въ 60, и т. п. Чтобъ выражаться какъ можно яснѣе, мы представимъ примѣръ: я занялъ въ банкѣ въ 1860 г. 1000 р. капитала и обязался платить ежегодно 4%, или 40 р., изъ которыхъ $3^1/_2$ или 35 р. на уплату собственно процентовъ и $^1/_2\%$ или 5 р. на погашеніе капитала. За 1860 г. я внесъ 40 р.; къ 1861 г. будетъ въ долгу на мнѣ уже не 1000 р. капитала, а только 995 р., между тѣмъ я вношу за 1860 г. тѣже 40 р., изъ которыхъ употребляется банкомъ на уплату процентовъ ($3^1/_2\%$) уже не 35 р., а только $34^{825}/_{1000}$ руб. (то есть, сколько слѣдуетъ на 995 р. капитала), и остальные $^{175}/_{1000}$ р. идутъ вмѣстѣ съ 5 руб. на погашеніе капитала. Такъ продолжается каждый годъ и эта послѣдняя дробь постоянно возрастаетъ, а остающійся на мнѣ капитальный долгъ прогрессивно уменьшается. Въ распоряженіи банка ежегодно остается большая сумма на возвратъ долговъ заключенныхъ имъ для производства ссудъ. Въ первой статьѣ нашей мы иначе, то есть въ другой формѣ, объяснили операцію сложныхъ процентовъ: мы предполагали, что банкъ ежегодно накопляетъ свой погасительный капиталъ нарощеніемъ процентовъ на ежегодно выплачиваемые проценты. Здѣсь мы предположили, что этотъ погасильный процентъ дѣйствительно ежегодно идетъ на погашеніе капитала, то есть на возвратъ долговъ или вкладовъ банка,—такъ оно большею частью и дѣлается. Банкъ ежегодно выкупаетъ изъ обращенія выданные имъ облигаціи и тѣмъ самымъ уменьшаетъ сумму ежегодно выплачиваемыхъ имъ процентовъ, въ то время, какъ отъ своихъ

заемщиковъ получаетъ ежегодно туже сумму процентовъ. Потому банкъ, дѣйствующій исключительно въ интересахъ заемщиковъ или землевладѣльцевъ, и можетъ назначать сроки ихъ обязательствъ болѣе краткіе, нежели тѣ, которые приходились бы по расчету погасительныхъ процентовъ на всю сумму капитальнаго долга, то есть, напримѣръ, сто лѣтъ для 1%, 50 лѣтъ для 2% и т. д. Сущность операціи сложныхъ процентовъ остается всегда таже, въ какую бы форму она ни была облечена, то есть какимъ бы способомъ банкъ ею ни пользовался; возможность успѣха этой операціи заключается въ возможности со стороны банка тотчасъ, по полученіи какихъ либо платежей, пускать ихъ въ новые обороты.

Проценты, уплачиваемые Ганноверскимъ кредитнымъ учрежденіемъ, не имѣютъ разъ навсегда опредѣленнаго масштаба, но зависятъ по необходимости отъ количества обращающихся свободныхъ капиталовъ въ странѣ. Сообразно съ пониженіемъ этихъ процентовъ, оно можетъ уменьшать и проценты, уплаваемые его заемщиками. До сихъ поръ оно платило и взимало $3^1/_2\%$; при этомъ размѣрѣ процентовъ, сто тысячъ капитала погашается:

При ежегодномъ взносѣ заемщиками		$4^1/_4$ тал.	въ	45 лѣтъ.
—	—	$4^1/_2$	—	46 —
—	—	$4^3/_4$	—	41 —
—	—	5	—	36 —

Отъ воли заемщиковъ зависитъ вносить ту или другую цифру этихъ ежегодныхъ платежей, то есть вносить большій или меньшій погасительный процентъ.

Въ случаѣ неисправности насчитывается на каждый талеръ ($91^1/_4$) к. недоимки серебряной грошъ (около 3 к.) пени и кромѣ того заемщикъ можетъ быть принужденъ къ болѣе быстрому погашенію, то есть, къ высшему размѣру ежегодныхъ взносовъ.

Ганноверское кредитное учрежденіе, какъ и другія ему подобныя, чтобы производить свои ссуды, занимаетъ капиталъ у третьихъ лицъ. Для этого оно выпускаетъ облигаціи именныя или безъименныя (на предъявителя); облигаціи могутъ быть надписаны на разныя суммы, но не ниже 50 тал. и не выше 5000.

Къ облигаціямъ могутъ быть прилагаемы особые купоны для полученія процентовъ.

Облигаціи выпускаются въ размѣрѣ ссудъ, выдаваемыхъ кредитнымъ учрежденіемъ, и потому обезпеченіемъ ихъ служатъ права его въ отношеніи къ заемщикамъ и запрещенія, наложенныя на ихъ имѣнія. Кромѣ того, все имущество учрежденія, и въ томъ числѣ резервный фондъ, отвѣтствуютъ за исправность его въ отношеніи къ вкладчикамъ или владѣльцамъ облигацій. Резервный фондъ, составлявшійся первоначально изъ спеціальнаго процента, пополняется остатками отъ расходовъ управленія, пенями и всякими прибылями, въ числѣ которыхъ самыя значительныя происходятъ отъ обязанности заемщиковъ уплачивать проценты два раза въ годъ, при уплатѣ процентовъ по облигаціямъ лишь разъ въ годъ. Казна гарантировала кредитному учрежденію до 500,000 талеровъ, къ которымъ оно всегда можетъ прибѣгнуть для удовлетворенія своихъ вкладчиковъ, и государственное казначейство обязано дѣлать всегда, по требованію кредитнаго учрежденія, авансы до 100,000 тал. за 3%.

Облигаціи выдаются непосредственно въ руки вкладчиковъ, а заемщики получаютъ ссуды чистыми деньгами. Такимъ образомъ Ганноверское кредитное учрежденіе принадлежитъ къ разряду тѣхъ, которыя сами пріобрѣтаютъ отъ капиталистовъ деньги, нужныя для землевладѣльцевъ, а не ограничиваются выдачею послѣднимъ закладныхъ листовъ, для обращенія ихъ въ деньги продажею (какъ прусскіе институты).

Владѣльцы облигацій имѣютъ право на требованіе уплаты по нимъ сполна капитала изъ кассы учрежденія, заявивъ о томъ за 6 мѣсяцевъ впередъ; тоже самое право имѣетъ и кредитное учрежденіе на погашеніе облигацій или на возвратъ вкладовъ.

Завѣдываніе Ганноверскимъ кредитнымъ учрежденіемъ принадлежитъ министерству внутреннихъ дѣлъ, которое назначаетъ трехъ дворянъ, составляющихъ правленіе. Въ этомъ правленіи сосредоточивается все управленіе дѣлами учрежденія, въ которомъ никто изъ прочихъ землевладѣльцевъ или заемщиковъ не имѣетъ никакого голоса и участія.

Изъ всего нами сказаннаго видно, что Ганноверское учрежденіе поземельнаго кредита есть правительственное или казенное

и отличается отъ *обществъ поземельнаго кредита въ Германіи*. Съ послѣдними оно имѣетъ только то общаго, что дѣйствуетъ исключительно въ интересахъ землевладѣльцевъ или заемщиковъ, потому и относится къ той же группѣ учрежденій поземельнаго кредита. Но оно не товарищество, а казенное учрежденіе, потому и несетъ на себѣ всѣ послѣдствія такого характера: *и на гарантіи* своего кредита, основанной не на круговомъ ручательствѣ компаніоновъ или заемщиковъ, а на правительствѣ и содѣйствіи казны (отсюда возможность возвращать вклады по предъявленію облигацій), и на механизмѣ управленія, состоящемъ изъ лицъ, назначаемыхъ отъ правительства, а не выборныхъ общества или сословія. Въ другомъ мѣстѣ мы войдемъ въ сравнительное разсмотрѣніе условій разныхъ родовъ учрежденій поземельнаго кредита и сдѣлаемъ нѣкоторые общіе выводы о ихъ относительныхъ достоинствахъ и недостаткахъ; пока мы считаемъ только нужнымъ выставлять особенности каждой организаціи и проистекающія изъ нихъ особенности самыхъ операцій кредита.

Если отъ изложенія общихъ началъ, на которыхъ основано Ганноверское кредитное учрежденіе, обратимся къ дѣйствительнымъ результатамъ его операцій, то увидимъ, что оно вполнѣ удовлетворило цѣли своего существованія и принадлежитъ къ числу тѣхъ, которыхъ дѣйствія и финансовое положеніе самыя успѣшныя.

Уже съ перваго года своего существованія (1841 г.) его ссуды, собственно для выкупа десятины (*Zehntablösungen*), были весьма значительны. Въ слѣдующемъ году вновь выданныя ссуды достигли самой высшей цифры, какая ежегодно бывала въ теченіе всего времени существованія учрежденія, и именно около $1^1/_2$ милліона талеровъ. Въ третьемъ и четвертомъ году ссуды уменьшались, но не далеко отстали отъ этой цифры. Съ пятаго года ежегодная цифра ссудъ уже не достигаетъ прежней высоты, и съ 1847 г. постоянно упадаетъ. Причину этого надо, конечно, искать не въ ослабленіи дѣйствій учрежденія, а въ постепенномъ исчезновеніи повинностей, къ выкупу которыхъ оно было преимущественно предназначено и которыя, тотчасъ послѣ открытія его дѣйствій, всѣ обратились къ выкупу.

Вотъ цифры ежегодныхъ ссудъ:

	На выкупъ повинностей.	Для другихъ цѣлей.	Всего.
1841	752,376 т.		752,376
1842	1,492,770		1,492,770
1843	1,209,251	3,300	1,212,551
1844	1,287,020	36,202	1,323,222
1845	749,046	70,140	819,186
1846	439,442	93,527	532,969
1847	531,789	189,313	721,102
1848	410,909	221,447	632,356
1849	203,455	144,174	347,629
1850	173,721	194,212	367,933
Итого	7,249,779 т.	952,315 т.	8,202,094 т.

Изъ этой цифры ссудъ было въ 1849 г. погашено 510,824 тал., такъ что въ 1850 г. оставалось всего 7,691,270 тал.

Изъ движенія всѣхъ этихъ цифръ видно, что ссуды для выкупа постепенно уменьшались, какъ и слѣдовало быть, а ссуды вообще подъ имѣнія возрастали до 1848 г. постоянно и съ этого года уменьшились, согласно съ общимъ потрясеніемъ коммерческихъ дѣлъ въ Европѣ.

Число лицъ, выкупавшихъ свои повинности въ теченіе того 10-ти-лѣтняго періода было 20,550. Изъ нихъ окончательно выкупили свои повинности и очистили свои долги въ этотъ періодъ 320.

Уже до открытія дѣйствій Гапноверскаго кредитнаго учрежденія, обязанные повинностями крестьяне обращались къ выкупу путемъ частныхъ займовъ у постороннихъ лицъ, или заключеніемъ подобныхъ же сдѣлокъ съ самими помѣщиками, или наконецъ чрезъ одно частное кредитное общество, содѣйствовавшее выкупу. Ганноверское учрежденіе поземельнаго кредита мало по малу переводило на себя эти долги, къ очевидной выгодѣ крестьянъ, ибо здѣсь они могли воспользоваться гораздо болѣе продолжительными сроками кредита и погашенія. Этимъ объясняется, почему и во всѣ послѣдующіе годы существованія учрежденія продолжали выдаваться ссуды для выкупа, не смотря на огромное количество ихъ при самомъ основаніи. Ссуды для иныхъ цѣлей, нежели выкупъ повинностей, какъ мы видѣли, постоянно возрастали; онѣ особенно поднялись съ того времени, какъ дозволены были ссуды общинамъ и подъ

общественныя имущества. Тому же содѣйствовало дозволеніе уплачивать впередъ, во всякое время и всякія суммы, на погашеніе капитальнаго долга и по волѣ заемщиковъ всегда ускорять, болѣе крупными ежегодными взносами, сроки погашенія. Эта льгота въ практикѣ всегда оказывается чрезвычайно благопріятною для интересовъ заемщиковъ, не стѣсняя ихъ свободы распорядиться операціями своего хозяйства, къ очищенію долговъ въ тотъ или другой срокъ, какой окажется для нихъ болѣе удобнымъ, подъ вліяніемъ часто измѣняющихся домашнихъ обстоятельствъ. Даже небогатые крестьяне стали прибѣгать къ кредиту, не только для выкупа своихъ повинностей, но и для раздѣловъ имущества по наслѣдству, для округленія своихъ владѣній и проч. Въ такихъ случаяхъ заемщикамъ нѣтъ надобности, чтобы сдѣлать оборотъ по хозяйству, прибѣгать къ слишкомъ долгосрочнымъ погашеніямъ (55, 46 лѣтъ и проч., съ $4^1/_4\%$, $4^1/_2\%$ и т. д.), и въ Ганноверскомъ учрежденіи весьма много заключается займовъ съ условіемъ весьма высокихъ ежегодныхъ платежей, отъ 5% даже до 10%, на болѣе короткіе сроки погашенія капитала.

Ссуды общинамъ, городскимъ и сельскимъ, постоянно возрастаютъ, особенно для содѣйствія публичнымъ сооруженіямъ и постройкамъ.

Переходя собственно къ другой сторонѣ операцій Ганноверскаго кредитнаго учрежденія, ко *вкладамъ*, (къ капиталамъ, имъ самимъ занимаемымъ, для выдачи ссудъ землевладѣльцамъ и представляемымъ его облигаціями), мы должны, замѣтить что съ самаго начала своей дѣятельности оно получило важное содѣйствіе отъ казны, ссудившей ему всѣ суммы, которыя оно получало отъ выкупа десятины и другихъ повинностей въ своихъ собственныхъ или *государственныхъ имуществахъ*. Для этого послѣдняго выкупа была учреждена правительствомъ особая *выкупная касса*. Точно также были переданы въ кредитное учрежденіе суммы, получавшіяся отъ выкупа крестьянскихъ земель въ монстырскихъ имѣніяхъ. Всѣ эти капиталы были отданы кредитному учрежденію заимообразно по умѣренному проценту 3%. Это было важнымъ облегченіемъ для дѣйствій учрежденія, которое сперва не легко могло бы получить нужныя ему суммы отъ частныхъ лицъ, между которыми не вдругъ распространилось довѣріе къ новымъ кредитнымъ бумагамъ. Кредитное учрежденіе поредало въ казенныя и мо-

настырскія кассы свои облигаціи, взамѣнъ ихъ ссудъ. Но скоро и частныя лица обратились къ пріобрѣтенію этихъ облигацій и стали предлагать кредитному учрежденію свои капиталы, на которые оно уже выдавало облигаціи съ $3^1/_2\%$. Облигаціи получили скоро курсъ выше пари или своей номинальной цѣны. Курсъ ихъ стоялъ такъ высоко, что учрежденіе могло уже впослѣдствіи, не измѣняя масштаба процентовъ ($3^1/_2\%$) по своимъ облигаціямъ, требовать отъ капиталистовъ, желавшихъ ихъ пріобрѣсть, нѣкоторой наддачи, что̀ оно не разъ и дѣлало; напримѣръ, выдавая облигацію въ 100 талеровъ, оно получало отъ своихъ вкладчиковъ не 100 т. чистыми деньгами, а 101, $101^1/_2$ т. и т. д. Политическія событія, хотя и остановили нѣсколько возрастаніе займовъ изъ кредитнаго учрежденія, но нисколько не потрясли его кредита и движенія вкладовъ; напротивъ того, капиталы, отклонившись на нѣкоторое время отъ помѣщеній въ государственныхъ фондахъ и промышленныхъ предпріятіяхъ, съ большею силою прилили къ помѣщенію въ земскихъ облигаціяхъ, такъ что кредитное учрежденіе оказало даже помощь государственному казначейству, возвративъ ему болѣе милліона талеровъ, въ счетъ его ссудъ (изъ кассы государственныхъ имуществъ), о которыхъ мы говорили выше и которыя составляли въ началѣ 1848 г. около $2^1/_2$ мил. тал. Въ концѣ 1849 г. оно снова стало выпускать облигаціи по 3% и уплатило государственному казначейству до $^1/_2$ мил. т. Въ послѣднее время Ганноверское учрежденіе поземельнаго кредита обходится вовсе безъ подкрѣпленія займами изъ казенныхъ источниковъ и дѣйствуетъ единственно, какъ посредникъ между поземельною собственностью и частными свободными капиталами. Немногіе банки могутъ выставить столь удовлетворительное положеніе своихъ финансовъ и столь благодѣтельные результаты операцій.

Всѣ вклады или облигаціи Ганноверскаго учрежденія поземельнаго кредита могутъ быть всегда предъявляемы къ возврату или размѣну на чистыя деньги въ его кассѣ; мы видѣли, что ни разсмотрѣнныя нами кредитныя учрежденія, ни теорія поземельнаго кредита не допускаютъ такого условія, а напротивъ и практика и теорія клонятся къ уничтоженію вовсе права на обратное востребованіе капиталовъ изъ кассы банка. Условіе постояннаго права востребованія значительно содѣйствуетъ возвышенію курса ганноверскихъ облигацій, но

изъ этого нельзя еще заключить, чтобы оно всегда было возможно; объемъ капиталовъ, приводимыхъ въ обращеніе ганноверскимъ поземельнымъ кредитомъ, не довольно обширенъ, чтобы онъ могъ служить въ этомъ отношеніи полезнымъ примѣромъ для другихъ подобныхъ учрежденій. Достаточно припомнить, что самая высшая цифра ссудъ землевладѣльцамъ изъ Ганноверскаго кредитнаго учрежденія едва восходила въ теченіе одного года до $1^1/_2$ мил. тал., а въ прусскихъ земскихъ институтахъ она доходила почти до 90 мил. тал., и въ каждомъ институтѣ отдѣльно до 20, 30 и 40 мил. тал. Но кромѣ этой относительной мелкости оборотовъ, не должно забывать: 1) что Ганноверское учрежденіе обязано уплачивать лишь по истеченіи шести мѣсяцевъ со дня предъявленія; 2) что оно обязано постоянно выкупать часть своихъ облигацій суммами своего погасительнаго фонда и потому предъявляемыя къ размѣну облигаціи могутъ болѣе или менѣе соотвѣтствовать ежегодной цифрѣ, предназначенной къ выкупу, и 3) учрежденіе имѣетъ въ запасѣ, на крайній случай, кредитъ изъ государственнаго казначейства (до 500,000 т.), который всегда можетъ покрыть всякое, вѣроятное востребованіе вкладовъ. Право на востребованіе вкладовъ объясняетъ, почему въ Ганноверѣ процентъ по нимъ болѣе или менѣе могъ быть сохраненъ одинъ и тотъ же; между тѣмъ какъ въ прочихъ странахъ Германіи, особенно южной, подобныя учрежденія вынуждены были нѣсколько возвысить свой процентъ.

Ганноверское кредитное учрежденіе принимаетъ также *депозиты* или капиталы для храненія и, смотря по продолжительности сроковъ, накоторые они ему ввѣряются, оно уплачиваетъ по нимъ проценты, 2% и болѣе. Судебныя мѣста, по закону, обязаны отдавать ему на храненіе капиталы, на которые налагается запрещеніе.

Резервный фондъ составлялъ въ 1850 г. до 55,000 т. Еще не случалось относить ущербовъ на этотъ фондъ. Но къ публичной продажѣ имѣній, и даже крестьянскихъ, вынуждены были не разъ прибѣгать; долги переходятъ при этомъ на покупщиковъ. Вообще недоимки были незначительны. Мы можемъ представить свѣдѣнія о нихъ лишь по 1850 г.; недоимки взыскиваются съ большою строгостью.

Годы.	Число заемщиковъ.	Сумма ежегодныхъ ихъ платежей въ талерахъ.	Недоимки. Число недоимщиковъ.	Сумма недоимочныхъ платежей въ талерахъ.	Наложенныя за недоимки пени въ талерахъ.
1845	14,664	223,980	190	4344	181
1846	16,598	256,372	170	3950	167
1847	17,717	282,323	146	4584	189
1848	18,806	316,693	128	4032	169
1849	19,716	339,731	160	4700	197
1850	20,550	355,168	142	4560	188

Изъ этой таблицы видно, какъ маловажны были недоимки сравнительно съ годовыми платежами, слѣдовавшими отъ заемщиковъ. Вся недоимка съ 1845 по 1850 г. составляетъ около $^1/_2$ тал. на 100 т. или $^1/_2\%$. Изъ этой недоимки (около 26,000 тал.) только 4000 т. были взысканы путемъ экзекуцій или продажи заложеннаго имущества.

Всѣ безъ изъятія расходы управленія какъ центральнаго, такъ и мѣстнаго (въ провинціяльныхъ конторахъ) составляли:

въ	1841 г.	2319 т.
	1842	4665
	1843	7807
	1844	7329
	1845	7634
	1846	7183
	1847	7826
	1848	8403
	1849	8783

Расходы эти возрастали вслѣдствіе развитія учрежденія и во всякомъ случаѣ они чрезвычайно умѣренны. Въ 1849 г. они составляли $^1/_8\%$ на всю оставшуюся долговую сумму.

Нынѣ всѣ долги учрежденія государственному казначейству погашены, такъ что оно ничего не стоило казнѣ, хотя и основано съ ея содѣйствіемъ.

Столь благопріятное состояніе дѣлъ ганноверскаго поземельнаго кредита не должно относить къ одной его организаціи, которая никакъ не представляется совершенствомъ, но также и къ успѣхамъ вообще народнаго хозяйства и благосостоянія въ Ганноверѣ, къ возрастанію народнаго капитала, развитію

раціональнаго хозяйства и постоянно выгòдному сбыту земледѣльческихъ произведеній, возвышавшихся въ цѣнѣ.

Кромѣ описаннаго нами главнаго учрежденія поземельнаго кредита, въ Ганноверѣ существуютъ еще другія подобныя же мѣстныя учрежденія:

1) *Дворянская кредитная компанія (Derritterschaftliche Creditvereiп) въ Монебургѣ.*

2) *Дворянская кредитная компанія въ Каленбургѣ, Грубенгагенѣ и Гильдесгеймѣ.*

3) *Дворянская кредитная компанія въ Бременѣ, Ведернѣ и Гаделнѣ.*

Всѣ эти компаніи основаны на однихъ и тѣхъ же началахъ; землевладѣльцы, получающіе ссуды, дѣлаются членами и отвѣтствуютъ за всѣ долги, заключенные компаніею. Вообще поземельный кредитъ организованъ въ нихъ такъ же, какъ въ Пруссіи.

Въ Ганноверѣ былъ не разъ подымаемъ вопросъ о слитіи всѣхъ компаній въ одномъ *главномъ учрежденіи поземельнаго кредита.* Расходы управленія при этомъ безъ сомнѣнія сократятся; слитіе улыбается и централизаторскимъ стремленіямъ бюрократіи. Но провинціяльныя учрежденія противились слiянію и вѣроятно никогда не согласятся пожертвовать своею самостоятельностью и независимостью.

Въ приложеніи мы предлагаемъ для соображенія читателей таблицы, по которымъ исчисляются процентные и погасительные платежи въ Ганноверскомъ учрежденіи поземельнаго кредита; съ помощью таблицъ можно нагляднѣе представить себѣ ходъ операціи и погашенія долговъ.

Теперь мы перейдемъ къ остальнымъ кредитнымъ учрежденіямъ той же группы и предоставляемъ себѣ въ своемъ мѣстѣ войти въ болѣе подробное разсмотрѣніе затронутой здѣсь операціи выкупа крестьянскихъ земель и повинностей.

ТАБЛИЦА,

ПОКАЗЫВАЮЩАЯ, СКОЛЬКО ПРИХОДИТСЯ ЗАЕМЩИКУ ЕЖЕГОДНО ВНОСИТЬ НА УПЛАТУ ДОЛГА ВЪ 100,000 РУБЛЕЙ, ПРИ 3½ % ПРОЦЕНТОВЪ, ½ % ПОГАШЕНІЯ И ¼ % НА РАСХОДЫ УПРАВЛЕНІЯ, ИЛИ ВСЕГО 4¼ %.

Годы.	Какой капиталъ остается въ долгу къ каждому году.	Ежегодная рента въ 4¼ %.	Изъ этой ренты вычитается:		Всего на уплату процентовъ и расходовъ управленія.	Остается на погашеніе капитала.	Какой капиталъ остается непогашеннымъ къ концу года.
			3½ % для уплаты вкладчикамъ процентовъ.	¼ % на расходы управленія.			
1	100,000	4,250	3,500	250	3,750	500	99,500
2	99,500	4,250	3,482½	250	3,732½	517½	99,982¼
3	98,982½	4,250	3,465	250	3,715	535	98,447½
4	98,447½	4,250	3,445	250	3,695	555	97,892
5	97,892½	4,250	3,427½	250	3,677½	572½	97,320
6	97,320	4,250	3,405	250	3,655	595	96,725
7	96,725	4,250	3,385	250	3,635	615	96,110
8	96,110	4,250	3,362½	250	3,612½	637½	95,472½
9	95,472½	4,250	3,342½	250	3,592½	657½	94,815
10	94,815	4,250	3,317½	250	3,567½	682½	94,132½
11	94,132½	4,250	3,292½	250	3,542½	707½	93,425
12	93,425	4,250	3,270	250	3,520	730	92,695
13	92,695	4,250	3,242½	250	3,492½	757½	91,937½
14	91,937½	4,250	3,217½	250	3,467½	782½	91,135
15	91,155	4,250	3,190	250	3,440	810	90,345
16	90,345	4,250	3,160	250	3,410	840	89,505
17	89,505	4,250	3,132½	250	3,382½	887½	88,637½
18	88,367½	4,250	3,102½	250	3,352½	897½	87,740
19	87,740	4,250	3,070	250	3,320	930	86,810
20	86,810	4,250	3,040	250	3,290	960	85,850
21	85,850	4,250	3,005	250	3,255	995	84,855
22	84,885	4,250	2,972½	250	3,222½	1,027½	83,827½
23	83,827½	4,250	2,932½	250	3,182½	1,067½	82,760
24	82,760	4,250	2,895	250	3,140	1,105	81,655
25	81,655	4,250	2,857½	250	3,107½	1,142½	80,512½
26	80,512½	4,250	2,817½	250	3,067½	1,182½	79,330
27	79,330	4,250	2,777½	250	3,027½	1,222½	78,105½
28	78,105½	4,250	2,732½	250	2,982½	1,267½	76,840
29	76,840	4,250	2,690	250	2,949	1,310	75,530
30	75,530	4,250	2,642½	250	2,892½	1,357½	74,172½
31	74,172½	4,250	2,595	250	2,845	1,405	72,767½
32	72,767½	4,250	2,547½	250	2,897	1,452½	71,310

Годы.	Какой капиталъ остается въ долгу къ каждому году.	Ежегодная рента въ 4¼ %.	Изъ этой ренты вычитается:		Всего на уплату процентовъ и расходовъ управленія.	Остается на погашеніе капитала.	Какой капиталъ остается непогашеннымъ къ концу года.
			3½ % для уплаты вкладчикамъ процентовъ.	¼ % на расходы управленія.			
33	71,310	4,250	2,495	250	2,745	1,505	69,805
34	69,805	4,250	5,445	250	2,695	1,555	68,250
35	68,250	4,250	2,387½	250	2,637½	1,612½	66,637½
36	66,637½	4,250	2,332½	250	2,582½	1,667½	64,970
37	64,970	4,250	2,275	250	2,525	1,725	63,245
38	63,245	4,250	2,215	250	2,465	1,785	61,460
39	61,460	4,250	2,150	250	2,400	1,850	59,610
40	50,610	4,250	2,087½	250	2,337½	1,912½	57,697½
41	57,697½	4,250	2,020	250	2,270	1,980	55,717½
42	55,717½	4,250	1,950	250	2,200	2,050	53,667½
43	53,667½	4,250	1,877½	250	2,127½	2,122½	51,545
44	51,545	4,250	1,805	250	2,055	2,195	49,350
45	49,350	4,350	1,727½	250	1,977½	2,272½	47,077½
46	47,077½	4,250	1,647½	250	1,897½	2,352½	44,725
47	44,725	4,250	1,565	250	1,815	2,435	42,290
48	42,290	4,250	1,480	250	1,730	2,520	39,770
49	39,770	4,250	1,392½	250	1,642½	2,607½	37,162½
50	37,162½	4,250	1,300	250	1,550	2,700	34,462½
51	34,462½	4,250	1,207½	250	1,457½	2,792½	31,670
52	31,670	4,250	1,107½	250	1,357½	2,892½	28,777½
53	28,777½	4,250	1,007½	250	1,257½	2,992½	25,787½
54	25,787½	4,250	902½	250	1,152½	3,097½	22,687½
55	22,687½	4,250	795	250	1,045	3,205	19,482½
56	19,482	4,250	682½	250	932½	3,315½	16,165
57	16,165	4,250	565	250	815	3,435	12,730
58	12,730	4,250	445	250	695	3,555	9,175
59	9,175	4,250	322½	250	572½	3,677½	5,497½
60	5,497½	4,250	192½	250	482½	3,807½	1,690
						98,310	
	Остается въ долгу къ слѣдующему 61-му году.					1,690	
						100,000	

ТАБЛИЦА,

ПОКАЗЫВАЮЩАЯ, СКОЛЬКО ПРИХОДИТСЯ ЗАЕМЩИКУ ЕЖЕГОДНО ВНОСИТЬ ДЛЯ УПЛАТЫ ДОЛГА ВЪ 100,000 РУБЛЕЙ, ПРИ $3^1/_2$ % ПРОЦЕНТОВЪ, 1% ПОГАШЕНІЯ И $^1/_4$ % НА УПРАВЛЕНІЕ, ИЛИ ВСЕГО $4^3/_4$.

Годы.	Какой капиталъ остается въ долгу къ каждому году.	Ежегодная рента въ $4^3/_4$ %	Изъ этой ренты вычитается		Всего на уплату процентовъ и расходовъ управленія.	Остается на погашеніе капитала.	Какой капиталъ остается непогашеннымъ къ концу года.
			$3^1/_2$ % для уплаты вкладчикамъ процентовъ.	$^1/_4$ % на расходы управленія.			
1	100,000	4,750	3,500	250	3,750	1,000	99,000
2	99,000	4,750	3,465	250	3,715	1,035	97,965
3	97,965	4,750	3,430	550	3,680	1,070	96,895
4	96,895	4,750	3,390	250	3,640	1,110	95,785
5	95,785	4,750	3,350	250	3,600	1,150	94,635
6	94,635	4,750	3,310	250	3,560	1,190	93,445
7	93,445	4,750	3,270	250	3,520	1,230	92,215
8	92,215	4,750	3,230	250	3,480	1,270	90,945
9	90,945	4,750	3,185	250	3,435	1,315	89,630
10	89.630	4,750	3,135	250	3,385	1,365	88,265
11	88,265	4,750	2,090	250	3,340	1,410	86,855
12	86,855	4,750	2,040	250	3,290	1,460	85,395
13	85,395	4,750	2,990	250	3,240	1,510	83,885
14	83,885	4,750	2,935	250	3,185	1,565	82,320
15	82,320	4,750	2,880	250	3,130	1,620	80,700
16	80,700	4,750	2,825	250	3,075	1,675	79,025
17	79,025	4,750	2.765	250	3,015	1,735	77,290
18	77,290	4,750	2,705	250	2,955	1,795	75,495
19	75,495	4,750	2,640	250	2,890	1,860	73,635
20	73,635	4,750	2,575	250	2,825	1,925	71,710
21	71,710	4,750	2,510	250	2,760	1,990	69,720
22	69,720	4,750	2,440	250	2,690	2,060	67,660
23	67,660	4,750	2,370	250	2,620	2,130	65,530
24	65,530	4,750	2,295	250	2,545	2,205	63,325
25	63,325	4,750	2,215	250	2,465	2,285	61,040
26	61,040	4,750	2,135	250	2,385	2,365	58,685
27	58,685	4,750	2,050	250	2,300	2,450	56,225
28	56,225	4,750	1,970	250	2,220	2,530	53,695
29	53,695	4,750	1,880	250	2,130	2,620	51,075
30	51,075	4,750	1,790	250	2,040	2,710	48,365
31	48,365	4,750	1,695	250	1,945	2,805	45,560
32	45,560	4,750	1,595	250	1,845	2,905	42,655

Годы.	Какой капиталъ остается въ долгу къ каждому году.	Ежегодная рента въ $4^{5}/_{4}$ %.	Изъ этой ренты вычитается:		Всего на уплату процентовъ и расходовъ управленія.	Остается на погашеніе капитала.	Какой капиталъ остается непогашеннымъ къ концу года.
			$3^{1}/_{2}$ % для уплаты вкладчикамъ процентовъ.	$^{1}/_{4}$ % на расходы управленія.			
33	42,655	4,750	1,495	250	1,745	3,005	39,650
34	39,650	4,750	1,390	250	1,640	3,110	36,540
35	36,540	4,750	1,280	250	1,530	3,220	33,320
36	33,320	4,750	1,165	250	1,415	3,335	29,985
37	29,985	4,750	1,050	250	1,300	3,450	26,535
38	26,535	4,750	930	250	1,180	3,570	22,965
39	22,965	4,750	805	250	1,055	3,695	19,220
40	19,220	4,750	675	250	925	3,825	15,445
41	15,445	4,750	540	250	790	3,960	11,485
42	11,485	4,750	400	250	650	4,100	7,386
43	7,385	4,750	260	250	510	4,240	3,145
						96,855	
	Остается въ долгу къ слѣдующему 44-му году					3,145	
						100,000	

КРЕДИТНЫЯ ТОВАРИЩЕСТВА ЗЕМЛЕВЛАДѢЛЬЦЕВЪ.

Галиціійскій сословный ипотечный банкъ. — Ипотечное отдѣленіе вѣнскаго національнаго банка — Дворянская кредитная компанія въ Лейпцигѣ. — Сословный Ипотечный банкъ въ Лузаціи (въ Бауценѣ) — Дворянское кредитное общество въ Меклепбургѣ. — Земская кредитная касса въ Гесенъ-Кассслѣ; ея операціи по выкупу крестьянскихъ повинностей. — Очеркъ поземельнаго кредита въ Даніи; общія обязательныя основанія, принятыя датскимъ закономъ для частнымъ компаній поземельнаго кредита. — Норвегія. — Земское кредитное общество Царства Польскаго.

Въ настоящей статьѣ мы должны окончить обозрѣніе учрежденій поземельнаго кредита, основанныхъ на началахъ товарищества землевладѣльцевъ или преслѣдующихъ преимущественно интересы послѣднихъ, а не капиталистовъ.

Къ этой категоріи вполнѣ принадлежитъ *сословный ипотечный банкъ* (или товарищество землевладѣльцевъ) *въ Галиціи (Ga-*

lizischesständische-Hypotheken-Bank), главное учрежденіе поземельнаго кредита въ Австріи (*).

Ипотечная часть находится въ Австріи въ большомъ порядкѣ; особыя книги или *регистры*, заведенныя въ присутственныхъ мѣстахъ, содержатъ въ себѣ подробное и точное описаніе всѣхъ недвижимыхъ имуществъ и обозначеніе всѣхъ состоящихъ на нихъ долговъ. Но процентъ, по которому заключаются займы подъ имѣнія, въ Австріи весьма высокъ, сравнительно съ другими странами, хотя правительство употребляло многія мѣры къ содѣйствію нуждамъ земледѣлія, занимающаго весьма важное мѣсто въ народной дѣятельности Австріи. Не смотря на то, галиційское ипотечное товарищество признается однимъ изъ самыхъ лучшихъ между европейскими учрежденіями этого рода.

Галиційское товарищество основано было въ 1841 г., по вызову собранія представителей мѣстныхъ сословій (штатовъ); оно устроено и дѣйствуетъ въ точности на основаніяхъ, принятыхъ прусскими земскими институтами, которые подробно описаны нами въ первой статьѣ; потому мы и не будемъ много о немъ распространяться, а вкратцѣ укажемъ только на его особенности. Оно состоитъ изъ всѣхъ землевладѣльцевъ-заемщиковъ, которыхъ вступленіе въ компанію есть совершенно добровольное. Оно выдаетъ закладные листы землевладѣльцамъ-заемщикамъ, обращаетъ ихъ продажею въ деньги, получаетъ проценты и погасительные ежегодные платежи отъ заемщиковъ, уплачиваетъ проценты владѣльцамъ закладныхъ листовъ и ежегодно выкупаетъ, на счетъ погасительнаго фонда, листы изъ обращенія. Его кредитъ обезпеченъ ручательствомъ всѣхъ мѣстныхъ галиційскихъ сословій; но эта гарантія болѣе нравственная, чѣмъ экономическая, и сдѣлалась чисто номинальною, а не дѣйствительною. Она замѣнила въ мысляхъ учредителей пособіе казны, оказываемое для подобныхъ учрежденій въ другихъ странахъ, и должна была внушить довѣріе къ облигаціямъ, или закладнымъ листамъ, при первыхъ ихъ выпускахъ. Самый меньшій размѣръ ссудъ, производимыхъ галиційскою вомпаніею, есть

(*) Для поземельнаго кредита въ Австріи служили намъ источниками *Royer, des institutions de crédit foncier etc., p. 198—222; Josseau, des institutions de crédit foncier, etc. p 231 — 242; Hoebner Banken; Wilhelm Liebreich, Beleuchtung der Hauptgrundsatze hypothecarischer Creditinstitute etc. Wien, 1856; Rau, Die landliche Urproductivn und der Real-Credit, Wien 1857. I. B. Zugschvert, die Wahl eines Hypotheken-Institutes fur Oesterreich, Wien. 1855.*

1,000 флориновъ (*). Долги лежатъ на самомъ имѣніи, а не на ихъ владѣльцахъ; потому они не препятствуютъ свободному переходу имѣнія изъ однихъ рукъ въ другія; всякій пріобрѣтатель имѣнія, заложеннаго компаніи, тѣмъ самымъ дѣлается ея членомъ.

Владѣлецъ закладнаго листа не имѣетъ права требовать возврата капитальной суммы, но компанія можетъ всегда выкупить листы, по первоначальной или номинальной цѣнѣ, объявивъ о томъ за шесть мѣсяцевъ впередъ. Выкупъ производится по тарифу. Закладные листы выпускаются различной стоимости—отъ 100 до 10,000 флор. Компанія уплачиваетъ по закладнымъ листамъ ежегодно 4%, въ два срока; такой процентъ выше, нежели во всѣхъ другихъ странахъ. Но есть еще другое преимущество галиційскихъ облигацій, составляющее ихъ особенность. Каждая облигація снабжена купонами для полученія по ней процентовъ въ теченіе 10 лѣтъ; по истеченіи десяти лѣтъ выдаются новые купоны, и т. д. до погашенія всего долга или выкупа облигацій. Купоны обращаются независимо отъ облигацій, и по выкупѣ послѣднихъ, по купонамъ оставшимся въ обращеніи, продолжаютъ выдаваться проценты. Такимъ образомъ владѣлецъ облигацій, уже выкупленныхъ по тиражу, продолжаетъ получать по нимъ проценты, до истеченія каждаго десятилѣтія. Чтобы быть въ состояніи уплачивать эти проценты (система погашенія именно основана здѣсь, какъ и вездѣ, на прекращеніи платежа процентовъ заимодателямъ или на сложныхъ процентахъ) компанія удерживаетъ у владѣльцевъ выкупаемыхъ облигацій, изъ слѣдующаго имъ капитала, сумму процентовъ, которые слѣдуютъ имъ по купонамъ. При этомъ компанія имѣетъ въ свою пользу проценты на эти проценты.

Каждый землевладѣлецъ, желающій получить ссуду, подписываетъ особый закладной актъ, выдаваемый имъ компаніи на свое имѣніе. Но облигаціи, выпущенныя компаніею, не носятъ на себѣ названія имѣнія, подъ которое выпущены, а обезпечиваются всею совокупностью ссудъ и залоговъ.

Каждый заемщикъ уплачиваетъ компаніи: 1) интересы, 2) на погашеніе 1%; 3) на расходы управленія ¼%, и 4) единовременно при заключеніи займа 3% на весь капиталъ, для состав-

(*) Австрійскій флоринъ = 58 коп

ленія запаснаго фонда. Всѣ ежегодные платежи вносятся въ два срока, и первый разъ впередъ за одинъ срокъ. При устроенной въ галиційской компаніи системѣ погашенія, долги погашаются землевладѣльцами въ теченіе 41 года.

Компанія принимаетъ впередъ всякія платежи и во всякое время, списывая соотвѣтствующую долю долга; но должникъ обязанъ при этомъ внести на эту сумму проценты за наступающее полугодіе. Во всякомъ случаѣ, когда погашена $^1/_4$ всего капитальнаго долга, должникъ можетъ получить разсрочку остающихся на немъ $^3/_4$, на такой періодъ времени, какъ если бы этотъ заемъ былъ вновь имъ заключенъ. Это послѣднее правило очень важно по тѣмъ облегченіямъ, которыя оно предоставляетъ землевладѣльцамъ.

Галиційская компанія вообще выдаетъ ссуды только подъ имѣнія свободныя отъ всякихъ долговъ или подъ *первую ипотеку*, и потому ея взысканія имѣютъ преимущество передъ всякими другими, кромѣ государственныхъ податей; но компанія, по ближайшемъ удостовѣреніи, можетъ производить ссуды и подъ имѣнія уже заложенныя, лишь бы такія ссуды не превосходили $^1/_{20}$ цѣны имѣнія. Эта особенность не встрѣчается рѣшительно ни въ одномъ подобномъ учрежденіи.

Всѣми дѣлами компаніи завѣдуетъ комитетъ; недовольные его рѣшеніями могутъ искать удовлетворенія административнымъ порядкомъ или судебнымъ. При всякой неисправности со стороны компаніи въ платежѣ процентовъ по облигаціямъ, на нее могутъ быть подаваемы жалобы въ Лембергскій судъ или же владѣлецъ облигаціи можетъ *требовать наложенія секвестра на одно изъ имѣній, заложенныхъ въ компаніи.*

Кромѣ собственныхъ капиталовъ, накопляющихся изъ погасительныхъ процентовъ и разныхъ излишковъ, остающихся отъ операцій, компанія имѣетъ въ своемъ распоряженіи пособіе отъ галиційскихъ сословій: 1) остатки *отъ формированія полковъ императорскихъ улановъ*, 2) нѣкоторую долю капитала, собраннаго для обезпеченія народнаго продовольствія. Всѣ капиталы и сбереженія городскихъ кассъ, корпорацій, благотворительныхъ заведеній и проч. должны быть обращаемы въ земскія облигаціи. Наконецъ галиційскія сословія обязались всегда открывать кредитъ компаніи изъ своихъ общественныхъ сборовъ.

Болѣе нельзя сказать о галиційской компаніи ничего, что не было бы уже извѣстно изъ описанія прочихъ учрежденій поземельнаго кредита. Несмотря на многія достоинства галиційской компаніи и услуги, оказанныя ею мѣстному сельскому хозяйству, она не удовлетворяетъ потребностямъ въ кредитѣ всѣхъ австрійскихъ земель и процентъ ссудъ подъ недвижимыя имущества тамъ очень высокъ. Для содѣйствія земледѣлію открыто было въ 1856 г. *ипотечное* отдѣленіе при вѣнскомъ *привиллегированномъ національномъ банкѣ*. Послѣднее не входитъ въ кругъ разсматриваемыхъ нами теперь учрежденій и прямо относится къ ипотечнымъ банкамъ, основаннымъ не землевладѣльцами, а капиталистами, т. е. къ той второй группѣ, о которой мы будемъ говорить позже. Но говоря о поземельномъ кредитѣ въ Австріи, мы кстати упомянемъ и объ этомъ учрежденіи, тѣмъ болѣе—что о немъ достаточно сказать нѣсколько словъ.

Ипотечное отдѣленіе вѣнскаго національнаго банка весьма мало удовлетворяетъ потребностямъ и цѣли поземельнаго кредита (*). Достаточно указать на то, что система постепеннаго погашенія долговъ ежегодными процентными взносами вовсе исключена изъ плана операцій ипотечнаго отдѣленія и даже объявлена въ его уставѣ весьма неудобною, *преимущественно въ отношеніи къ счетоводству* (!). Послѣднее воззрѣніе, подлѣ безчисленнаго множества земскихъ кредитныхъ учрежденій, съ успѣхомъ дѣйствующихъ на основаніи системъ процентнаго погашенія, слишкомъ напоминаетъ общій характеръ австрійскихъ законодательныхъ воззрѣній постоянно признающихъ неудобными тѣ именно учрежденія, которыя признаются особенно удобными въ другихъ странахъ, при тѣхъ же самыхъ данныхъ условіяхъ. Ипотечное отдѣленіе выдаетъ ссуды подъ имѣнія на неопредѣленные сроки, деньгами или облигаціями. Далѣе—процентъ по ссудамъ весьма высокъ, и именно 5%; самыя стѣснительныя правила наблюденія за неприкосновенностью залоговъ и немедленнаго наложенія на нихъ секвестра, въ случаѣ малѣйшихъ ущербовъ въ имѣніяхъ, предоставлены Отдѣленію и даютъ поводъ къ злоупотребленіямъ и произволу. Впрочемъ дѣятельность вѣнскаго банка по поземельному кредиту была до

(*) *W. Liebreich. Beleuchtung der Hapttgrundsaetze hypothecarisher Creditinstitute, p. 21.*

сихъ поръ крайне ничтожна; онъ слишкомъ озабоченъ финансовыми операціями и затрудненіями казны, для вспомоществованія которой онъ собственно и былъ созданъ.

Переходимъ къ Саксонскому королевству. Здѣсь существуютъ два учрежденія поземельнаго кредита, принадлежащія къ разсматриваемой нами категоріи: *дворянская кредитная компанія въ Лейпцигѣ* (Der erbländische (*) ritterschaftliche Creditverein) и *сословной ипотечный банкъ въ Бауценѣ* (Die landständische Hypotheken-Bank der König. Sächsischen Ober-Lausitz) (**).

Дворянская компанія въ Лейпцигѣ была основана въ 1844 г. и начала свои дѣйствія съ 1-го января 1845. Она имѣла въ виду открытіе кредита, преимущественно для крупныхъ дворянскихъ поземельныхъ владѣній. При этомъ надо замѣтить, что въ Саксоніи всѣ имѣнія раздѣляются на *дворянскія* и *крестьянскія;* но тотъ или другой характеръ не сообщается имѣнію его владѣльцемъ: всѣ безъ изъятія земли могутъ быть пріобрѣтаемы всѣми подданными, и дворянское имѣніе, купленное крестьяниномъ, сохраняетъ всѣ свои преимущества и сообщаетъ ихъ своему пріобрѣтателю. Экономическія условія жизни новѣйшаго времени вынудили и Германію подчинить свое законодательство требованіямъ промышленнаго духа; не всѣ еще германскія государства рѣшились вовсе разстаться съ нѣкоторыми остатками сословныхъ разграниченій, такъ глубоко проникшихъ въ исторію и понятія Германіи. Несмотря на свое происхожденіе, Лейпцигская компанія допускаетъ у себя займы и подъ залогъ крестьянскихъ имѣній, приносящихъ не менѣе 333 талеровъ чистаго дохода.

Компанія не производитъ ссудъ менѣе 1,000 тал. одному лицу; каждая ссуда должна быть не выше половины стоимости залога, по оцѣнкѣ. Основаніемъ оцѣнки принята таксація поземельной подати. Каждый заемщикъ уплачиваетъ ежегодно проценты, какіе выдаются компаніею по выпущеннымъ для каждой ссуды закладнымъ листамъ, расходы управленія и погасительныя доли капитала. Слѣдующіе такимъ образомъ отъ заемщика еже-

(*) Подъ названіемъ *erbländer* разумѣются въ Саксоніи округи Мейсина. Ерцгебирга, Лейпцига и Фогтланда.

(**) Для поземельнаго кредита въ Саксоніи мы руководствовались слѣдующими сочиненіями: *Josseau, Des intistutions de crédit foncier; Huebner. Die Banken.—B. Miller. Die gegenwärtigen Zustande des hypothecarischen credit, in Deutschland. Leipzig. 1857—A. Berndt. Der Credit fur den ländlichen Grundbesitz. Berlin. 1858.*

годные платежи вносятся имъ каждые 6 мѣсяцевъ, за три мѣсяца до уплаты процентовъ, со стороны компаніи, владѣльцамъ закладныхъ листовъ.

Закладные листы компаніи — всѣ безъименные, цѣною отъ 500 до 25 тал. Проценты, уплачиваемые компаніею по закладнымъ листамъ, и потому также землевладѣльцами въ компанію,—различны; они соображаются съ размѣромъ ходячаго процента, и опредѣляются передъ выпускомъ листовъ, которые потому раздѣляются на серіи. Каждая серія, имѣя извѣстное количество листовъ, выпускаемыхъ вслѣдствіе поступившихъ требованій на ссуды, имѣетъ свой процентъ. По истеченіи 5 лѣтъ съ основанія компаніи начался ежегодный тиражъ листовъ, выкупаемыхъ изъ обращенія на счетъ погасительнаго фонда, который образуется изъ погасительныхъ процентовъ, вносимыхъ заемщиками. Каждая серія листовъ имѣетъ свой особый погасительный и резервный фондъ, пропорціонально наличности котораго и производятся тиражъ и выкупъ. Хотя каждая серія составляетъ одно цѣлое, и недоимки первоначально пополняются изъ резервнаго фонда той же серіи, но въ случаѣ надобности могутъ быть переводимы наличныя суммы и изъ одной серіи въ другую; и платежи, и имѣнія по всѣмъ серіямъ отвѣтствуютъ за исправность уплаты компаніею процентовъ по всѣмъ выпущеннымъ ею листамъ.

Изъ всей суммы ежегодно получаемыхъ компаніею прибылей $^2/_3$ отдѣляются въ погасительный фондъ, а $^1/_3$ въ резервный, до тѣхъ поръ, пока послѣдній составитъ $5^0/_0$ на весь выданный въ ссуду капиталъ; послѣ того всѣ погасительные проценты и вообще всякія прибыли, такъ же какъ и проценты, нарастающіе на резервный фондъ, идутъ въ погасительный капиталъ. Резервный капиталъ предназначенъ преимущественно на случай недоимокъ. На капиталъ резервнаго фонда пріобрѣтаются государственныя облигаціи и собственные закладные листы компаніи; изъ него же могутъ быть производимы операціи учета закладныхъ листовъ, находящихся въ обращеніи.

Закладныхъ листовъ, выпущенныхъ компаніею, было:

въ 1845 г.	789,200	тал.
» 1846 »	1,025,358	»
» 1847 »	1,078,853	»
» 1848 »	1,145,075	»
» 1849 »	1,192,175	»
» 1853 »	2,000,800	»

Въ 1853 году было заложено имѣній: дворянскихъ 77 и крестьянскихъ 62,—всего 139.

Заемщиками уплачивается ежегодно:

по I и II серіямъ	(1845—1849)	$3^1/_3\%$ процен.	и	$^1/_2\%$ на погашеніе и управленіе.
III —	(1849—1852)	$4^1/_2\%$ —	и	$^1/_3\%$
IV —	(1852—)	$3^2/_3\%$ —	и	$^2/_3\%$

Управленіе обходится ежегодно въ 3,000 талеровъ, но вслѣдствіе прибылей, получаемыхъ отъ уплатъ заемщиками процентовъ до срока, компанія требуетъ ежегодно отъ заемщиковъ только 1,300 тал.; нельзя не обратить особеннаго здѣсь вниманія на дешевизну управленія.

Всѣ заемщики суть члены компаніи. Ими избирается правленіе, состоящее изъ 8 директоровъ (по 2 изъ землевладѣльцевъ каждаго округа) и предсѣдателя, избираемаго директорами изъ членовъ компаніи. Каждый годъ выходятъ по очереди три директора, которые могутъ быть снова избраны. При правленіи состоитъ *синдикъ*, назначаемый изъ юристовъ; всѣ чиновники канцеляріи опредѣляются также правленіемъ. Канцелярія завѣдуется *повѣреннымъ* компаніи, который подчиненъ только правленію и не можетъ имѣть никакихъ другихъ занятій. Правленіе распоряжается всѣми дѣлами и операціями компаніи и отвѣчаетъ за соблюденіе въ точности устава. Оцѣнка каждаго имѣнія производится первоначально директорами того округа, въ которомъ оно находится, и потомъ утверждается правленіемъ. Общее собраніе, состоящее изъ всѣхъ членовъ компаніи, собирается ежегодно разъ. Въ общемъ собраніи каждый членъ долженъ подавать голосъ лично; нѣсколько владѣльцевъ одного и того же имѣнія, заложеннаго въ компаніи, избираютъ отъ себя одного уполномоченнаго. Женщины и несовершеннолѣтніе также назначаютъ своихъ уполномоченныхъ. Общее собраніе разсматриваетъ отчетъ и производитъ вообще контроль надъ дѣйствіями правленія. Всѣ дѣла рѣшаются абсолютнымъ большинствомъ голосовъ; члены, вносящіе ежегодно по своимъ долгамъ отъ 40 до 200 тал., имѣютъ по одному голосу, отъ 201 до 400 т.—2 голоса, отъ 401 до 600—3, отъ 601 до 1200—4, болѣе 1200—5. Всякій споръ между общимъ собраніемъ и правленіемъ рѣшается третейскимъ судомъ, на который не можетъ быть апелляціи.

Ипотечный банкъ въ Бауценѣ былъ основанъ въ 1844 году сословіями Верхней Лузаціи. Онъ учрежденъ былъ въ сущности на тѣхъ же самыхъ началахъ, какъ всѣ землевладѣльческіе банки, какъ и лейпцигскій банкъ. Но въ состоятельности его ручаются мѣстныя сословія, представители которыхъ потому и производятъ надъ нимъ контроль. Погашеніе облигацій происходитъ по мѣрѣ накопленія резервнаго фонда, *безъ тиража*. Ссуды выдаются на половину цѣны имѣнія, по оцѣнкѣ, основанной на поземельной подати. Всѣ землевладѣльцы, пользующіеся какими либо крестьянскими повинностями, *изъятыми изъ общаго выкупа*, могутъ ихъ на половину закладывать въ Банкѣ, т. е. имъ выдается наличный капиталъ, а банкъ получаетъ ежегодно слѣдующія повинности. Банкъ выдаетъ ссуды не менѣе 100 т. одному лицу; поэтому лузацкій банкъ дѣйствуетъ въ пользу самыхъ мелкихъ землевладѣльцевъ.

Заемщики вносятъ ежегодно, кромѣ процентовъ, $^1/_3\%$ на составленіе резервнаго фонда; собственно погашеніе не было организовано, а должники могли во всякое время вносить, по произволу, всякія суммы въ уплату капитала.

Операціи лузацкаго банка, въ началѣ его существованія, были весьма неудачны. Къ концу 1847 г. онъ выпустилъ облигацій на 444, 880 тал., истратилъ большія суммы на управленіе и долженъ былъ остановить свои дѣйствія, вслѣдствіе прекращенія требованій на ссуды. Изъ сказаннаго очевидны недостатки устройства лузацкаго банка; въ немъ не было организовано ни постепенное ежегодное погашеніе долговъ, ни постепенный, правильный выкупъ изъ обращенія облигацій.

Въ 1850 году лузацкій банкъ былъ преобразованъ; цѣль преобразованія заключалась въ приспособленіи къ ипотечному кредиту другихъ кредитныхъ операцій. Банкъ получилъ право выпускать (кромѣ земскихъ облигаціи) собственные денежные знаки или циркуляціонные банковые (безпроцентные) билеты, обезпеченные всякій разъ на одну треть звонкою монетою въ кассѣ. Дѣйствія Банка были распространены на всю Саксонію. При немъ была образована сберегательная касса, которая принимаетъ депозиты и открываетъ счетъ вкладчикамъ. Кромѣ того, лузацкій

банкъ выдаетъ ссуды подъ государственные фонды и облигаціи разныхъ корпорацій и публичныхъ учрéжденій. Лузацкія сословія предоставили банку капиталъ въ 500, 000 тал. въ постоянное пользованіе, за $3^1/_2\%$. Всѣ выпущенныя банкомъ кредитныя бумаги не могутъ превосходить цифру *недвижимыхъ* капиталовъ, въ немъ заложенныхъ. Банкноты или билеты не могутъ превосходить $^1/_5$ этой цифры. Земскія облигаціи не могутъ быть предъявляемы къ размѣну; банкноты постоянно подлежатъ размѣну въ кассѣ банка. Процентъ по ссудамъ можетъ быть различенъ. По сведеніи счетовъ и балапса за каждый годъ выдается изъ чистой прибыли $^2/_8$ директорамъ и служащимъ, $^3/_8$ въ пользу провинціальной кассы и $^3/_8$ въ капиталъ банка. Земскія облигаціи выпускаются не ниже 10 тал., банкноты не ниже 5 тал.

Съ преобразованіемъ лузацкаго банка, операціи его значительно оживились. До настоящаго времени онъ уже выдалъ съ 1850 г. до 3 мил. тал. въ ссуду землевладѣльцамъ и владѣльцамъ домовъ, въ томъ числѣ милліонъ крестьянамъ. Несмотря на все это, нельзя особенно похвалить устройство лузацкаго банка; въ немъ все-таки недостаетъ прочно организованной системы погашенія посредствомъ обязательныхъ ежегодныхъ взносовъ, что составляетъ необходимую принадлежность поземельнаго кредита. Всѣ же прочія его кредитныя операціи нисколько не входятъ въ кругъ дѣйствій собственно ипотечнаго учрежденія и не могутъ оказывать особенныхъ благодѣяній для поземельнаго кредита, хотя дѣйствительно и могутъ его на нѣкоторое время оживить.

Кромѣ этихъ двухъ учрежденій поземельнаго кредита, въ Саксоніи есть *банкъ поземельныхъ доходовъ*, для выкупа крестьянскихъ повинностей и земель.

Въ великихъ герцогствахъ Мекленбургъ-Шверинскомъ и Мекленбургъ-Стрелицкомъ существуетъ *дворянское кредитное общество* (Ritterschaftlicher Credit-Verein), совершенно подобный прусскимъ. Но его назначеніе — служить только дворянскимъ или рыцарскимъ имѣніямъ, которыя отличаются въ Мекленбургѣ отъ крестьянскихъ,—не по званію владѣльцевъ, а по своему происхожденію въ теченіи феодальнаго періода. Мекленбургское общество—одно изъ самыхъ старыхъ учрежденій поземельнаго кредита въ Германіи, ибо происхожденіе его относится къ XVIII столѣтію. Въ 30-хъ годахъ нынѣшняго столѣтія уставъ его былъ

пересмотрѣнъ и потомъ вновь передѣланъ въ 1840 г. Мекленбургское общество состоитъ изъ владѣльцевъ заложенныхъ въ немъ дворянскихъ имѣній, несущихъ круговую отвѣтственность за всѣ обязательства общества передъ его кредиторами. Оно дѣйствуетъ выдачею заемщикамъ закладныхъ листовъ. Ссуды выдаются на половину цѣны имѣній. По закладнымъ листамъ выплачивается по первоначальному уставу $3^1/_2{}^0/_0$, но впослѣдствіи эта цифра измѣнена и опредѣленіе процента предоставлено самому обществу, смотря по обстоятельствамъ времени. Обыкновенно уплачивается $3^0/_0$. Отъ воли заемщика зависитъ получить закладные листы или часть ихъ чистыми деньгами; въ такомъ случаѣ общество само выпускаетъ въ обращеніе листы на соотвѣтствующую сумму. Каждый заемщикъ или членъ общества можетъ во всякое время изъ него выйти, уплативъ сполна свой капитальный долгъ закладными листами, о чемъ обязанъ только предупредить общество за 8 недѣль. Но если на обществѣ состоятъ долги (независимо отъ закладныхъ листовъ), то онъ обязанъ прежде своего выхода уплатить часть этихъ долговъ, пропорціональную его имѣнію. Управленіе дѣлами общества сосредоточивается въ 3 директорахъ (по одному для каждаго округа), главной дирекціи (изъ 3 членовъ), ревизіонной коммиссіи, синдикѣ и общемъ собраніи всѣхъ членовъ. Всѣ главныя должностныя лица избираются общимъ собраніемъ и утверждаются правительствомъ. Въ общемъ собраніи каждый членъ имѣетъ только одинъ голосъ. Общее собраніе ежегодно разсматриваетъ отчетъ; всякое измѣненіе въ уставѣ должно получить предварительное его согласіе. Измѣненіе въ уставѣ, касающееся интересовъ кредиторовъ общества, подлежитъ предварительному обсужденію представителей всѣхъ сословій. Черезъ 8 дней по накопленіи недоимки со стороны заемщика, общество можетъ требовать чрезъ мѣстный судъ производства взысканія съ имѣнія; взысканіе приводится въ исполненіе черезъ три дня послѣ требованія. Закладные листы выкупаются изъ обращенія по тиражу два раза въ годъ, по мѣрѣ накопленія погасительнаго фонда, образующагося изъ ежегодно вносимыхъ всѣми заемщиками погасительныхъ процентовъ. Каждый заемщикъ уплачиваетъ единовременно, при заключеніи займа, расходы по выдачѣ свидѣтельствъ изъ ипотечныхъ книгъ государства и $^1/_2{}^0/_0$ съ капитальной суммы въ резервный фондъ.

Ежегодно (въ полугодовые сроки) уплачивается имъ $^1/_4\%$ на расходы управленія. Все, что остается свободнымъ отъ этихъ двухъ взносовъ, причисляется къ погасительному фонду. Погасительные взносы не могутъ быть менѣе $^1/_4\%$ въ годъ и не болѣе 5% капитала; отъ воли заемщиковъ зависитъ уплачивать то или другое количество погасительныхъ процентовъ. Меклепбургское общество состоитъ изъ 112 членовъ (1852 г.). Оно выпустило, по 1852 г , закладныхъ листовъ на 10,830,000 тал.

Обозрѣніе устройства поземельнаго кредита въ Германіи, мы заключимъ гессенскими землями. Здѣсь мы встрѣчаемся съ весьма любопытнымъ для насъ учрежденіемъ въ курф. Гессенъ-Кассельскомъ: *Земская кредитная касса (Landes-Kredit-Kasse);* она учреждена въ 1832 г. для выкупа крестьянскихъ повинностей, которыхъ гнетъ былъ здѣсь особенно чувствителенъ. Задачу свою исполнила кассельская кредитная касса чрезвычайно удовлетворительно и потому заслуживаетъ особеннаго нашего вниманія. *Земская кредитная касса* находится въ г. Касселѣ, учреждена правительствомъ и состоитъ подъ наблюденіемъ министровъ финансовъ и внутреннихъ дѣлъ и государственныхъ сословій. Въ собраніи послѣднихъ избирается постоянный комитетъ, для контроля надъ операціями кассы, и одинъ изъ директоровъ. Кредитъ кассы обезпеченъ всѣмъ достояніемъ государства, которое отвѣтствуетъ за всѣ обязательства. Земская касса заключаетъ, для производства своихъ ссудъ на выкупъ повинностей и для другихъ цѣлей, займы въ депозитныхъ и сберегательныхъ кассахъ, у разныхъ корпорацій, правительства и частныхъ лицъ, съ уплатою процентовъ, которые никогда не могутъ превышать $3^1/_2\%$. Всѣ депозитныя кассы обязаны отдавать ей свои капиталы, по 3%, если не предвидится никакого скораго ихъ употребленія. Кромѣ того государственное казначейство обязано, во всякое время, выдавать подъ облигаціи кассъ (за $3^1/_2\%$) суммы, которыя окажутся ей совершенно необходимыми. Касса производитъ ссуды, не только для выкупа крестьянскихъ повинностей, (на основаніи особаго закона 1832 г. о выкупѣ), но и вообще подъ залогъ недвижимыхъ имѣній. Для всякихъ иныхъ цѣлей, кромѣ выкупа, она выдаетъ ссуды не менѣе 100 тал. каждый разъ, по 4%, на продолжительные сроки, и по $4^1/_2\%$, на сроки менѣе года; для выкупа повинностей, ссуды производятся отъ $3^1/_2\%$ до 2%. Облигаціи, ею выпускаемыя, именныя и безъименныя, отъ 50 до 1000 тал. Земская касса можетъ употреблять для своихъ

дѣлъ, *безвозмездно*, всѣхъ чиновниковъ министерства финансовъ. Всѣ платежи въ кассу сбираются отъ заемщиковъ сборщиками податей, наравнѣ съ казенными взысканіями; сборщики получаютъ въ вознагражденіе 2% со всѣхъ поступившихъ въ ихъ руки денегъ. Въ случаѣ недоимокъ, сборщикъ черезъ двѣ недѣли обязанъ повѣстить должника, и если онъ окажется неисправнымъ, то чрезъ слѣдующія двѣ недѣли недоимки взыскиваются въ порядкѣ взысканія недоимокъ по государственнымъ податямъ. Занятые капиталы могутъ быть возвращаемы единовременно въ теченіе года или разсрочиваются посредствомъ ежегодныхъ погасительныхъ процентовъ. Срокъ и потому процентъ погашенія зависятъ отъ выбора заемщика; но ежегодный погасительный процентъ не можетъ быть, ни въ какомъ случаѣ, ниже ½%. Взносъ погашенія съ процентами долженъ быть одинаковъ во всѣ годы. Хотя земская касса учреждена вообще для ипотечнаго кредита, но она обязана была, до окончательнаго выкупа всѣхъ крестьянскихъ земель, всегда, *предпочтительно*, производить ссуды для выкупа повинностей. Кромѣ того, при всѣхъ другихъ равныхъ условіяхъ, должно быть даваемо предпочтеніе мелкимъ займамъ предъ крупными. Заемщики могутъ, во всякое время, дѣлать всякіе взносы въ счетъ будущихъ своихъ платежей, но если они не предупредили кассу о своемъ желаніи за 3 мѣсяца, то съ нихъ взыскивается 2%, на производимые ими взносы. Казна постоянно даетъ въ ссуду кассѣ капиталы, выручаемые отъ продажи государственныхъ имуществъ, отъ оброчныхъ статей, отъ разныхъ сборовъ и доходовъ съ казенныхъ земель, и проч.

Облигаціи, выпускаемыя кассою, могутъ быть *всегда предъявляемы къ обмѣну на чистыя деньги*, т. е., касса обязана возвращать занятые ею капиталы, по востребованію. Вообще касса обязана произвести обмѣнъ черезъ шесть мѣсяцевъ послѣ предъявленія, но сберегательныя кассы удовлетворяются ею чрезъ 4 недѣли. Это правило объ обязательности возвращенія вкладовъ, хотя и опирающееся нѣкоторымъ образомъ на филантропическій характеръ земской кассы и гарантію правительства, встрѣтило однако въ своемъ исполненіи много затрудненій. Администрація кассы нѣсколько разъ ходатайствовала объ отмѣнѣ этого правила, но правительство не соглашалось. Несмотря на то, всѣ операціи кассельской земской кассы сопровождались большимъ успѣхомъ; она съ точностью выполняла всѣ свои обязатель-

ства и оказала большія услуги странѣ. Въ періодъ времени, послѣ 1848 г. были нѣкоторыя замѣшательства, вклады обращались въ кассу нѣсколько тише, но затрудненія этого тревожнаго времени побѣждены съ успѣхомъ.

Съ 1832 по 1848 г., земская касса произвела всего ссудъ до 17,600,000 тал.; изъ нихъ до 9,000,000 вообще подъ недвижимыя имущества, а остальное на выкупъ крестьянскихъ повинностей. Всѣ повинности денежныя и натуральныя нынѣ, при помощи земской кассы, выкуплены въ Гессенъ-Касселѣ, т. е., помѣщики ею окончательно удовлетворены. Для ускоренія этой операціи, дозволено было крестьянамъ уплачивать въ кассу не деньгами, а земледѣльческими продуктами. Но независимо отъ этого государственнаго преобразованія, касса содѣйствовала вообще развитію кредита въ сельскомъ хозяйствѣ и пониженію процента.

Къ 1848 г. суммы, выданныя кассою въ ссуду, распредѣлялись слѣдующимъ образомъ:

1) На выкупъ барщины	по 2% (*) . . .	933,804 тал.
	— 3% . . .	273,745 —
2) На выкупъ десятинъ	— 3% . . .	3,321,895 —
	— 3½% . . .	1,137,225 —
3) На выкупъ разныхъ повинностей	— ¼% . . .	1,276,118 —
	— 3% . . .	712,360 —
4) На выкупъ выгоновъ, пастбищъ и проч.	— 3¾% . . .	132,478 —
5) На постройку общинами училищъ	— 3½% . . .	483,201 —
6) Разныя ссуды	— 4% . . .	9,315,710 —
	Всего . . .	17,586,536 —

Облигаціи кассъ постоянно пользовались большимъ довѣріемъ публики, такъ что онѣ были въ обращеніи съ премією въ 2%. Касса не только не нуждалась во вкладахъ, но напротивъ принуждена была часто отказывать въ пріемѣ. Въ послѣднее время спекуляція имѣла и здѣсь, какъ вездѣ, вліяніе на нѣкоторое уменьшеніе вкладовъ. До 1849 г. облигаціи никогда не падали ниже своей нарицательной цѣны. Замѣчательно, что гарантія

(*) Закономъ о выкупѣ были опредѣлены различные размѣры процентовъ для различныхъ категорій повинностей, *обязательные* какъ для крестьянъ, такъ и для помѣщиковъ.

правительства, содѣйствовавшая кредиту земской кассы, до сихъ поръ оставалась только номинальною, и касса ни разу не прибѣгала къ ней. Выкупъ повинностей шелъ такъ блистательно, что въ послѣднее время процентъ, по этого рода ссудамъ, былъ пониженъ до $1^1/_2\%$. Кассельская земская касса стоитъ, по удостовѣренію знатоковъ организаціи поземельнаго кредита, въ ряду лучшихъ учрежденій этого рода, хотя, по самымъ свойствамъ своего первоначальнаго назначенія, она имѣетъ особенный характеръ, не совсѣмъ соотвѣтствующій всѣмъ промышленнымъ условіямъ свободныхъ и частныхъ кредитныхъ сдѣлокъ.

Послѣ Германіи мы должны сдѣлать очеркъ учрежденій поземельнаго кредита той же группы учрежденій (т. е., землевладѣльческихъ компаній) въ другихъ государствахъ Европы. Такъ мы представимъ нѣкоторыя свѣдѣнія о развитіи поземельнаго кредита въ Даніи, особенно заслуживающія нашего вниманія, вслѣдствіе операцій по выкупу крестьянскихъ земель и обращенія общинныхъ земель въ личную собственность.

Данія (*) по преимуществу земледѣльческая страна; земледѣліе даетъ большіе доходы и потому землевладѣльцы находятъ весьма выгоднымъ закладывать свои имѣнія. Поземельный кредитъ весьма распространенъ въ Даніи.

Феодальный періодъ оставилъ все пространство Даніи раздѣленнымъ на весьма обширныя дворянскія имѣнія, въ которыхъ жило земледѣльческое населеніе въ крѣпостной зависимости отъ помѣщиковъ. Къ концу XVIII-го столѣтія были предоставлены въ постоянное пользованіе крестьянъ усадьбы и нѣкоторое количество земли. Зависимость отъ помѣщиковъ и нѣкоторыя обязанности попечительства послѣднихъ остались. Правительство стало принимать мѣры къ улучшенію земледѣлія и быта крестьянъ и признало причинами неудовлетворительнаго ихъ положенія феодальную зависимость крестьянъ отъ помѣщиковъ и общинное владѣніе землею (**) между крестьянами; къ устраненію этихъ причинъ правительство и направило всѣ свои дѣйствія. И въ отношеніи къ общинному владѣнію были употреблены мѣры столь энергическія, что вѣроятно онѣ не встрѣтятъ сочувствія даже со стороны противниковъ

(*) *Josseau. Des institutions de crédit foncier, etc. ch. X.*

(**) Судя по описанію Жоссо, общинное владѣніе въ Даніи было сходно съ нашимъ. Въ то время тамъ, какъ и у насъ, преобладало трехпольное хозяйство.

общиннаго владѣнія. Датское правительство не остановилось ни передъ какими препятствіями со стороны издавна вкоренившагося обычая и всѣхъ понятій крестьянъ; въ 1781 г. былъ изданъ законъ, повелѣвавшій *уничтоженіе общиннаго владѣнія* и раздробленіе крестьянскихъ земель на личные участки. Первымъ затрудненіемъ представилась необходимость возведенія новыхъ крестьянскихъ дворовъ и усадебъ, потому что до того времени крестьянскіе дворы были скучены около однихъ центровъ или деревень, какъ у насъ. Но правительство не остановилось даже передъ этимъ огромнымъ расходомъ. Тѣмъ же закономъ было предоставлено право получать *безвозвратно* изъ казны отъ 50 до 100 тал. всякому крестьянскому семейству, которое перенесетъ свой дворъ изъ деревни на выдѣленный для него участокъ. Въ 1801 г. выдача этого вспомоществованія была прекращена.

Въ 1806 г. датское правительство учредило *кредитную кассу* для вспомоществованія земледѣлію. Она была снабжена, насчетъ казны, значительнымъ погасительнымъ капиталомъ и обязана была производить ссуды за 2%, въ слѣдующихъ случаяхъ:

1) Для улучшенія обработки земель, отданныхъ въ арендное содержаніе (въ видахъ поощренія къ развитію фермерства).

2) Для водворенія нѣсколькихъ семействъ земледѣльцевъ на обширныхъ пустопорожнихъ пространствахъ.

3) Землевладѣльцамъ и арендаторамъ, когда ими заключены арендные контракты, на весьма продолжительные сроки.

4) Компаніямъ, устроившимся изъ помѣщиковъ для искорененія между крестьянами общиннаго владѣнія и вообще для улучшенія земледѣлія.

5) Для возведенія плотинъ противъ морскихъ наводненій.

6) Для улучшенія и осушенія почвы.

Вмѣстѣ съ тѣмъ кредитная касса выдавала ссуды арендаторамъ и крестьянамъ на пріобрѣтеніе въ собственность земли, находящейся въ ихъ владѣніи (съ уплатою наличныхъ денегъ) или пользованіи (съ исправленіемъ денежныхъ повинностей или барщины). Долги эти погашались постепенными ежегодными взносами извѣстнаго процента съ капитала. Правительство поощряло заключеніе многолѣтныхъ арендныхъ контрактовъ и возникновеніе всякаго рода агрономическихъ обществъ, и потому кредитная касса всегда должна была отдавать предпочтеніе землямъ, отданнымъ въ многолѣтнюю аренду, и поручительствамъ компаній.

Кредитная касса получила изъ казны 750,000 тал. въ видѣ разныхъ государственныхъ кредитныхъ бумагъ. Если этого капитала недоставало для ссудъ, то касса могла заключать займы у частныхъ лицъ (не выше 7%), и казна обязывалась доплачивать всѣ расходы свыше 2%, вносимыхъ заемщиками кассы. Впослѣдствіи кредитная касса не могла продолжать своихъ операцій при 2%, тѣмъ болѣе, что приливали со всѣхъ сторонъ просьбы крестьянъ, желавшихъ воспользоваться легкими условіями выкупа; потому процентъ по ссудамъ былъ вообще повышенъ до $3^3/_4$ и 4%, и по 2% выдавались ссуды лишь въ чрезвычайныхъ случаяхъ. Къ концу XVIII столѣтія всѣ ссуды простирались до $3^1/_2$ мил. тал. Въ 1798 г. касса получила разрѣшеніе на заемъ 5 мил тал., съ гарантіею правительства. Послѣ того начались войны и касса была закрыта въ 1816 г.

Датское правительство продолжало и въ послѣдующіе годы оказывать большое содѣйствіе поземельному кредиту. Всѣ свободные капиталы постоянно отдавались казною и разными публичными учрежденіями (напримѣръ, пенсіонный капиталъ) подъ залогъ недвижимыхъ имуществъ, за умѣренные проценты. Національный датскій банкъ производитъ также ипотечныя ссуды, въ довольно значительныхъ размѣрахъ.

Датская кредитная касса, какъ учрежденіе, основанное въ видахъ правительственныхъ, совершила свое дѣло: оживила сельское хозяйство, облегчила выкупъ крестьянскихъ земель и положила основаніе развитію поземельнаго кредита. Послѣ ея закрытія стали обнаруживаться въ Даніи стремленія частныхъ лицъ къ образованію земскихъ кредитныхъ компаній, и въ 1850 г. изданъ былъ законъ, которымъ дозволялось, на опредѣленныхъ основаніяхъ, учрежденіе, съ разрѣшенія министерства внутреннихъ дѣлъ, частныхъ компаній для поземельнаго кредита.

Эти основанія, признаваемыя датскимъ закономъ, какъ обязательныя для каждой учреждающейся компаніи,—слѣдующія:

1) Складочный компанейскій капиталъ не менѣе 3 мил. тал.

2) Заложенныя имущества должны находиться въ одной и той же мѣстности, предназначенной для круга дѣйствій компаніи.

3) Ссуды не должны превосходить $^2/_3$ цѣны заложенныхъ имѣній.

4) Облигаціи, выпущенныя для производства ссудъ, никогда не должны превосходить сумму всѣхъ ссудъ.

5) Круговая отвѣтственность компаньоновъ.

6) Облигаціи не могутъ быть мельче 50 тал.

7) Постепенное ежегодное погашеніе долговыхъ капиталовъ.

8) Представленіе министру внутреннихъ дѣлъ отчета чрезъ каждое трехлѣтіе.

9) Взысканіе долговъ съ просроченныхъ имѣній съ ускоренною процедурою, и продажа ихъ въ пользу компаніи безъ всякаго судебнаго разбирательства.

10) Компаніи не стѣсняются никакимъ законнымъ размѣромъ процѣнтовъ по своимъ ссудамъ и займамъ.

11) Всѣ государственныя и публичныя учрежденія обязаны помѣщать свои свободные капиталы въ компаніяхъ.

Образованіе компаній въ Даніи, на этихъ основаніяхъ, шло весьма успѣшно.

Въ Норвегіи (*) существуетъ ипотечный банкъ, дѣйствующій по такимъ точно правиламъ, какъ всѣ германскія земскія общества, уже достаточно извѣстныя читателямъ.

Мы сдѣлали очеркъ всѣхъ учрежденій поземельнаго кредита (сколько нибудь существенно важныхъ) въ западной Европѣ, въ кругу развитія кредита преимущественно для удовлетворенія землевладѣльческихъ и земледѣльческихъ интересовъ. Теперь намъ остается обратиться къ близкимъ намъ странамъ: Царству Польскому и Остзейскимъ губерніямъ, изъ которыхъ первое занимаетъ въ этомъ отношеніи одно изъ самыхъ почетныхъ мѣстъ.

Устройство кредита въ Царствѣ Польскомъ (**) уже давно обращаетъ на себя справедливое вниманіе государственныхъ и финансовыхъ людей западной Европы и признается во многихъ отношеніяхъ образцовымъ.

Послѣ продолжительныхъ войнъ и внутреннихъ переворотовъ, въ концѣ XVIII и началѣ XIX столѣтій, недвижимыя имѣнія въ Польшѣ были обременены огромными долгами, поставившими и должниковъ-землевладѣльцевъ, и кредиторовъ — въ самое затруднительное положеніе. Для облегченія этого положенія учреждено было сеймомъ и Высочайше утверждено, въ

(*) *Huebner. Die Banken, p. 218.*

(**) Относительно устройства поземельнаго кредита въ Царствѣ Польскомъ, см. *Josseau, Des institutions de crédit foncier Ch.* I. — *Чайковскаго.* О земскомъ кредитномъ обществѣ Царства Польскаго. 1856. *Колаковскаго.* О поземельномъ кредитѣ въ Царствѣ Польскомъ. (Сел. Благ. 1858 г. №№ 9, 10 и 12,

1825 году, *земское кредитное общество Царства Польскаго*. Первоначальная цѣль учрежденія общества состояла въ томъ, чтобы: 1) оказать пособіе обремененнымъ долгами землевладѣльцамъ пониженіемъ процента долга и разсрочкою уплаты капитала; 2) обезпечить права заимодавцевъ, которые теперь имѣли уже, на мѣсто прежнихъ должниковъ, цѣлое общество, съ его совокупною гарантіею. Слѣдовательно главнѣйшая и первоначальная цѣль общества была — не открытіе новаго кредита земледѣлію, а только обращеніе прежнихъ долговъ въ обязательства болѣе выгодныя для владѣльцевъ имѣній и болѣе прочныя для заимодавцевъ.

Поставивъ, съ перваго дня своей дѣятельности, осторожность главнымъ и непреложнымъ правиломъ всѣхъ своихъ операцій, общество приняло на себя не всѣ долги, лежавшіе на недвижимыхъ имѣніяхъ, подъ слѣдующими условіями:

1) Оно давало ссуды только тѣмъ поземельнымъ владѣніямъ, которыя были внесены въ губернскія ипотечныя книги (то есть которыхъ всѣ долговыя обязательства были опредѣлены точнымъ, формальнымъ порядкомъ и платили по крайней мѣрѣ 15 р. сер. ежегодной подати, офяры).

2) Имѣнія подвергались довольно низкой оцѣнкѣ, и ссуды производились на $^2/_3$ цѣны каждаго имѣнія.

3) Всѣ постройки въ имѣніи должны быть застрахованы.

4) Общество получило отъ правительства привиллегію производить свои взысканія не судебнымъ порядкомъ, сопряженнымъ съ формальностями и проволочками, а посредствомъ быстрыхъ административныхъ мѣръ.

Членами общества дѣлались всѣ тѣ владѣльцы имѣній въ Царствѣ Польскомъ, которые получали отъ него ссуды. Въ началѣ своихъ дѣйствій, общество вынуждено было дѣйствовать, въ виду чрезвычайныхъ обстоятельствъ, *принудительнымъ* образомъ. Каждый землевладѣлецъ могъ, получивъ ссуду изъ общества *закладными листами*, уплатить ими причитающуюся часть своихъ долговъ своему кредитору, если даже послѣдній и не былъ на это согласенъ. Въ тоже время заимодавецъ могъ требовать отъ своего должника уплаты долга закладными листами и потому могъ его принудить вступить въ общество.

Всѣ ссуды выданныя обществомъ, при его учрежденіи, были разсрочены на 28 лѣтъ. Въ теченіе этого срока каждый заемщикъ долженъ былъ вносить въ общество ежегодно 4% интереса

и 2% на погашеніе капитала, въ полугодовые сроки. По закладнымъ листамъ, до выкупа ихъ изъ обращенія, уплачивались обществомъ 4%; 2% шли на составленіе погасительнаго капитала, на счетъ котораго ежегодно выкупается изъ обращенія по тиражу часть закладныхъ листовъ. Въ тиражѣ участвуютъ предпочтительно закладные листы, представленные къ размѣну ихъ владѣльцами. Закладные листы выпускаются разнаго достоинства, отъ 3,000 р. (20,000 злот.) до 30 р. с. (200 злот.), безъименные и именные, по желанію получающихъ. Къ листамъ приложены купоны для полученія процентовъ, въ полугодовые сроки. Первое время курсъ закладныхъ листовъ стоялъ въ публикѣ и на биржахъ невысоко, ниже номинальной своей цѣны, предвидя это обстоятельство, весьма естественное въ то время, когда не только въ Польшѣ, но и вообще въ Европѣ, ипотечныя облигаціи были цѣнностью совершенно новою въ обращеніи, общество прибѣгло къ обязательному курсу закладныхъ листовъ *(cours forcé)* то есть, къ той мѣрѣ принужденія въ пріемѣ ихъ заимодавцами, о которой мы говорили выше. Очевидно эта мѣра однозначуща съ *насильственнымъ* или *обязательнымъ курсомъ*, потому что заимодавцы обязаны были принимать листы въ уплату сдѣланныхъ ими ссудъ, по номинальной или выпускной ихъ цѣнѣ. Такую мѣру, съ точки зрѣнія экономической теоріи, вообще нельзя оправдывать; но въ чрезвычайныхъ общественныхъ и государственныхъ обстоятельствахъ экономическая теорія вынуждена бываетъ уступать. Такія чрезвычайныя обстоятельства были и въ Польшѣ, при учрежденіи земскаго кредитнаго общества. Должники пришли въ совершенную не состоятельность, и какъ имъ, такъ и ихъ кредиторамъ, угрожало конечное разореніе. Для обоихъ былъ единственный спасительный выходъ — разсрочка долговъ чрезъ посредство общества. Но при этомъ не должно забывать, что всякое лицо и учрежденіе, пользующееся какою либо *чрезвычайною* мѣрою, беретъ на себя большую долю отвѣтственности, которую не всегда легко нести. Чрезвычайная мѣра, насилующая естественное, свободное развитіе отправленій общественной жизни, обязываетъ пользующагося ею дѣйствовать *единственно* въ интересахъ людей, которыхъ свобода нарушена. Спѣшимъ сказать, что земское кредитное общество честно исполнило свой долгъ: всѣ его операціи были разсчитаны исключительно для удовлетворенія интересовъ, имъ затронутыхъ. Курсъ закладныхъ листовъ постоянно подымался

и кредиторы ничего не проиграли. Въ 1826 году курсъ былъ 75 злотыхъ за 100 (то есть 11 руб. 25 коп. за 15 р. с.): въ 1838 г., 13 р. 57½ к. за 15 р.; въ 1853 г., 14 р. 49 к. за 15 р., и наконецъ въ послѣдніе года за 15 р давали 15 р. 27 к. Не должно упускать изъ виду, что даже въ періодъ низкихъ курсовъ кредиторы, удержавшіе въ своихъ рукахъ закладные листы, получили сполна свои капиталы изъ общества, при выходившей для нихъ по тиражу очереди. Этотъ примѣръ близкой намъ страны долженъ служить для насъ полезнымъ указаніемъ для будущаго времени; первоначальный курсъ кредитныхъ бумагъ при выпускѣ ихъ рѣдко остается тотъ же; часто самыя блестящія биржевыя преміи улетучиваются, какъ дымъ, а часто плохіе курсы, возникшіе при новизнѣ дѣла, поправляются. За исключеніемъ 1831 г., который по политическимъ обстоятельствамъ совершенно выходитъ изъ общаго уровня, польскіе закладные листы никогда не претерпѣвали слишкомъ значительныхъ пониженій; они такъ хорошо принялись въ публичномъ обращеніи, что требованіе на нихъ перешло границы Польши, и весьма значительное число ихъ продавалось на иностранныхъ биржахъ, особенно берлинской и бреславской.

Въ 1838 году первоначальный законъ *объ обязательности* вступленія должниковъ въ члены земскаго общества и пріема кредиторами закладныхъ листовъ былъ отмѣненъ, то есть, всякій принудительный курсъ уничтоженъ, что, какъ мы видѣли, не имѣло никакого неблагопріятнаго вліянія на курсы.

Согласно первоначальному своему уставу, общество должно было прекратить свои дѣйствія въ 1854 г., (то есть, по истеченіи 28 лѣтъ); но въ 1834 г., дозволенъ былъ еще одинъ (второй) выпускъ закладныхъ листовъ, также на 28 лѣтъ. Условія ссудъ остались тѣже, только дозволены были ссуды подъ имѣнія мелкопомѣстныя, платящія менѣе 7½ р. с. подати (прежній minimum) и кромѣ новыхъ займовъ, заемщики перваго выпуска могли получить дополнительныя ссуды (или возобновленныя) тѣхъ частей долга, которыя были ими уже погашены. Въ 1853 году дозволенъ обществу третій выпускъ закладныхъ листовъ, также на 28 лѣтъ, то есть, по 1881 годъ. Слѣдуетъ замѣтить это различіе въ выпускѣ листовъ между польскимъ обществомъ и большею частію германскихъ, которыя не имѣютъ никакихъ періодовъ для выпуска, а изготовляютъ и выдаютъ земскіе листы постоянно, по мѣрѣ требованія ссудъ. Мы не можемъ не от-

*

дать предпочтенія послѣдней системѣ, хотя понимаемъ, что она представляетъ болѣе затрудненій для безошибочной комбинаціи погасительныхъ и выкупныхъ операцій.

Всякій, получившій отъ общества ссуду, то есть, членъ его,— отвѣчаетъ за свой долгъ своимъ залогомъ, или имѣніемъ, подъ которое произведена ссуда; дальнѣйшая отвѣтственность лицомъ и имуществомъ здѣсь ни имѣетъ мѣста. Но вмѣстѣ съ тѣмъ каждое имѣніе, заложенное въ обществѣ, несетъ на себѣ не только отвѣтственность за свой собственный, спеціальный долгъ, но и общую отвѣтственность по всѣмъ долгамъ или ссудамъ общества; эта общая *круговая* отвѣтственность членовъ должна быть, согласно 23 ст. устава, распредѣляема пропорціонально долгамъ, лежащимъ на каждомъ имѣніи. Еслибъ по истеченіи 28 лѣтъ (срока погашенія каждаго выпуска закладныхъ листовъ), всѣ листы того выпуска не были выкуплены изъ обращенія, въ такомъ случаѣ имѣніе каждаго члена, хотя бы его спеціальный долгъ былъ уже погашенъ, продолжаетъ выплачивать приходящуюся на его долю сумму процентовъ по непогашеннымъ долгамъ общества, до окончательнаго ихъ погашенія. Таково значеніе круговой отвѣтственности членовъ земскаго общества. Впрочемъ въ настоящее время эта отвѣтственность только номинальная, потому что общество имѣетъ свой собственный резервный капиталъ въ банкѣ, до трехъ мильоновъ руб. сер., который составляетъ общую собственность всѣхъ его членовъ и можетъ служить весьма достаточнымъ обезпеченіемъ противъ всякихъ случайностей. Общество не имѣетъ основаніемъ для своихъ операцій никакого разсчета на барышъ, и старается доставлять своимъ членамъ капиталъ по тѣмъ самымъ процентамъ, какіе оно само выплачиваетъ вкладчикамъ (владѣльцамъ листовъ); но означенный капиталъ накопился изъ незначительнаго излишка ежегодно выплачиваемаго членами (около 51 коп. на 30 р. с.); изъ пеней за просрочку платежей и изъ сбереженій по расходамъ управленія.

Управленіе общества состоитъ изъ главной и окружныхъ дирекцій. Предсѣдатель главной дирекціи назначается высочайшею властію; всѣ прочіе члены дирекцій избираются обществомъ. Окружныя дирекціи, поставленныя наравнѣ съ губернскими присутственными мѣстами, принимаютъ объявленія отъ желающихъ вступить въ общество, приготовляютъ закладные листы, составляютъ въ ипотечныхъ книгахъ закладныя записи,

исключаютъ изъ нихъ погашенные долги и взимаютъ всѣ сборы и платежи въ пользу общества. Дѣйствія окружныхъ дирекцій находятся подъ наблюденіемъ прокуроровъ гражданскихъ губернскихъ трибуналовъ. Высшее управленіе сосредоточивается въ главной дирекціи въ Варшавѣ. Окружныя дирекціи составляются изъ мѣстныхъ членовъ общества; главная дирекція—изъ депутатовъ отъ каждаго округа. Главная дирекція разсматриваетъ и разрѣшаетъ представленія окружныхъ дирекцій о выдачѣ ссудъ, производитъ тиражъ закладныхъ листовъ и платежи процентовъ по невыкупленнымъ листамъ и капиталовъ по выкупаемымъ, наконецъ—вообще разрѣшаетъ всѣ вопросы и сомнительные случаи. За дѣйствіями главной дирекціи имѣетъ наблюденіе прокуроръ апелляціоннаго суда, который можетъ приносить на нее жалобы особому комитету общества. Комитетъ составляетъ высшую инстанцію общества и избирается имъ изъ своей среды, на окружныхъ собраніяхъ. Комитетъ не имѣетъ никакой власти распорядительной, а только высшее наблюденіе за общимъ ходомъ дѣлъ и направленіе ихъ къ цѣли, указанной уставомъ. Кромѣ всѣхъ этихъ учрежденій, есть еще комитетъ, состоящій изъ владѣльцевъ закладныхъ листовъ; онъ охраняетъ ихъ интересы, не имѣетъ никакого вмѣшательства въ дѣла общества и можетъ только представлять о встрѣчающихся недоумѣніяхъ и приносить жалобы на распоряженія общества.

Указываютъ на недостатки принятаго обществомъ способа оцѣнки имуществъ, отдаваемыхъ въ залогъ; но оцѣнка есть вообще дѣло весьма трудное и всюду сопровождающееся многими несовершенствами. Она производится въ Царствѣ Польскомъ, какъ и вездѣ, только приблизительно. Основаніемъ ея здѣсь служитъ подать, извѣстная подъ именемъ *офяры*. Сумма этой подати, получаемая съ каждаго имѣнія, должна быть умножена на 5 и потомъ на 20; произведеніе этихъ чиселъ и принимается за цѣну имѣнія. Замѣчаютъ, что множитель 5, представляющій собою пропорцію подати къ ежегодному чистому доходу имѣнія, невѣренъ; но при отсутствіи кадастра это было единственно-возможное основаніе для оцѣнокъ общества.

Каждая изъ нашихъ остзейскихъ губерній (*) имѣетъ свой дворянскій гипотечный банкъ; банки эти называются *кредитными системами* (Creditsystemen). Эти банки учреждены мѣстнымъ дворянствомъ, на основаніи Высочайшаго указа 1802 года, послѣдовавшаго вслѣдствіе ходатайства о томъ лифляндскихъ и эстляндскихъ дворянъ. Въ устройствѣ своемъ они весьма сходны съ германскими кредитными обществами землевладѣльцевъ.

Назначеніе всѣхъ остзейскихъ дворянскихъ кредитныхъ обществъ — содѣйствовать выпускомъ обязательствъ, обезпеченныхъ совокупнымъ ручательствомъ всѣхъ ихъ членовъ, кредиту каждаго изъ нихъ, точно такъ же, какъ и въ германскихъ земскихъ компаніяхъ. Мы разскажемъ устройство лифляндскаго общества, самаго старѣйшаго изъ трехъ.

Каждый владѣлецъ дворянскаго имѣнія въ Лифляндіи можетъ быть членомъ или заемщикомъ общества. Закладные листы (Pfandbriefe), выпускаемые дирекціями общества, обезпечиваются какъ относительно возврата капиталовъ, такъ и уплаты процентовъ владѣльцамъ ихъ, имѣніями всѣхъ членовъ; потому въ случаѣ неисправности кого либо изъ заемщиковъ, владѣлецъ листовъ, выпущенныхъ подъ залогъ его имѣнія, не имѣетъ надобности искать удовлетворенія съ этого имѣнія, а продолжаетъ безостановочно получать проценты изъ кассы общества и обезпеченъ въ возвратѣ капитала ручательствомъ всего общества. Закладные листы надписываются на владѣльца ихъ и на то имѣніе, подъ которое выпущены. Каждый владѣлецъ закладнаго листа можетъ посредствомъ бланковой надписи открыть свободное для него обращеніе отъ одного лица къ другому или посредствомъ объявленія въ дирекцію общества перевести его на другое имя. Закладные листы въ 100 р. с. цѣнности обращаются безъ всякихъ передаточныхъ надписей, то есть, считаются собственностью того, въ чьихъ рукахъ каждый разъ находятся. Управленіе дѣлами общества сосредоточено въ главной и подчиненныхъ ей уѣздныхъ дирекціяхъ; но всѣ дирекціи (главная и уѣздныя) непосредственно подчинены рѣшеніямъ общаго собранія членовъ общества. Закладные листы общества принимаются

(*) *S. v. Himmelstiern. Das livlaendische Creditsystem, Riga 1838. — Das Ehstlaendishe Creditsystem. Reval 1846. — Crundsaetze zur Taxalion der gueter bei der Ehstlaendischen adeligen Credit-Casse. Reval. 1845.—Huebner. Die Banken. p. 229.—Josseau. Des institutions, etc p. 5.*—Уставы всѣхъ остзейскихъ банковъ находятся въ Полномъ Собраніи Законовъ.

въ залогъ казною по всѣмъ казеннымъ подрядамъ, поставкамъ, откупамъ, арендамъ и проч. Таковы главныя основанія лифляндскаго дворянскаго банка. Войдемъ въ нѣкоторыя подробности его организаціи.

Общія собранія происходятъ въ одно время и въ связи съ собраніями дворянства (ландтахъ): кромѣ того могутъ быть созываемы и чрезвычайныя общія собранія по приглашенію главной дирекціи. Членъ, не являющійся въ общее собраніе безъ всякихъ законныхъ причинъ, подлежитъ штрафу въ 100 р. с. Въ случаѣ болѣзни, занятій по службѣ и прочихъ законныхъ причинъ, отсутствующій можетъ подать голосъ письменно. Объ открытіи каждаго общаго собранія доводится чрезъ депутатовъ до свѣдѣнія начальника губерніи. Открывается общее собраніе главнымъ директоромъ, но въ предсѣдатели избирается, по большинству голосовъ, каждый разъ другое лицо, которое не можетъ быть въ тоже время членомъ дирекціи. Общее собраніе разсматриваетъ докладъ главной дирекціи: о распоряженіяхъ, сдѣланныхъ ею въ исполненіе рѣшеній послѣдняго общаго собранія: о положеніи дѣлъ общества, о новыхъ требующихъ разрѣшенія вопросахъ, о поступившихъ жалобахъ и просьбахъ, о заявленныхъ посторонними лицами желаніяхъ. Всякое предложеніе общему собранію представляется предсѣдателю, который передаетъ его на предварительное розсмотрѣніе особой коммиссіи или частнаго собранія членовъ (Enge-Ausschuss). Затѣмъ общее собраніе само возбуждаетъ разные вопроссы и даетъ наставленія въ руководства главной дирекціи или въ измѣненіе существующаго порядка операцій, если такое измѣненіе не противно уставу. Наконецъ общее собраніе избираетъ членовъ дирекціи и частнаго собранія. Это частное собраніе, обработывающее всѣ дѣла для общаго собранія, состоитъ изъ пяти членовъ. Въ засѣданіяхъ частнаго собранія присутствуютъ всѣ директоры общества и предсѣдатель общаго собранія, но не имѣютъ права голоса. Общее собраніе должно непременно состоять изъ 15 наличныхъ членовъ. Помѣщики, непринадлежащіе къ обществу, могутъ присутствовать въ общихъ собраніяхъ, но безъ права участія въ сужденіяхъ. Члены общества женскаго пола могутъ передавать свой голосъ мужьямъ или, въ случаѣ смерти послѣднихъ совершеннолѣтнимъ сыновьямъ. Всѣ тѣ владѣльцы закладныхъ листовъ, которые принадлежатъ къ лифляндскому дворянству имѣютъ также право голоса въ общихъ собраніяхъ. Члены общества, имѣнія кото-

торыхъ вслѣдствіе взысканія недоимокъ находятся подъ секвестромъ, не имѣютъ права голоса въ общихъ собраніяхъ. Всѣ дѣла рѣшаются здѣсь по большинству голосовъ; противъ такихъ рѣшеній не допускается никакихъ жалобъ и протестовъ со стороны членовъ. Несогласные могутъ лишь подать особое мнѣніе.

Въ члены дирекціи избираются члены общества, *не опорочившіе себя* никакими предосудительными поступками и *не разстроившіе своихъ имѣній* безпорядочнымъ хозяйствомъ. Члены дирекціи не могутъ въ тоже время занимать никакой другой должности въ коронной или земской службѣ. Въ этомъ отношеніи допускается исключеніе только для ландратовъ, когда они не имѣютъ впрочемъ еще какой либо должности. Никто изъ членовъ общества не имѣетъ права отказываться отъ должности, въ которую будетъ избранъ. Въ выборахъ членовъ главной дирекціи участвуютъ всѣ члены общаго собранія; а въ выборахъ для уѣздныхъ дирекцій только члены, принадлежащіе каждому округу. Всѣ члены дирекціи и ихъ должностныя лица получаютъ содержанія отъ общества.

Главная дирекція (въ Ригѣ) состоитъ изъ главнаго директора *(Ober Director)* и двухъ совѣтниковъ; при ней особый синдикъ изъ ученыхъ юристовъ. Членами главной дирекціи могутъ быть только тѣ лифляндскіе дворяне, на имѣніяхъ которыхъ состоитъ долговъ не болѣе $^2/_3$ по ихъ цѣнѣ. Они состоятъ въ должности три года, по истеченіи которыхъ могутъ быть вновь избраны. Всѣ три члена главной дирекціи, должны непремѣнно быть въ Ригѣ, во время общихъ собраній и засѣданій коммиссіи, къ срокамъ платежей и процентовъ; въ остальное время они могутъ чередоваться. Главая дирекція руководитъ всѣми операціями общества и наблюдаетъ за окружными дирекціями; къ ней поступаютъ всѣ жалобы на должностныхъ лицъ общества, и она рѣшаетъ всѣ дѣла противъ нихъ административнымъ порядкомъ, ни въ какомъ случаѣ не прибѣгая къ формѣ процесса. Недовольныя ея рѣшеніями могутъ обращаться въ общее собраніе, которое состовляетъ высшую инстанцію. Главная дирекція разрѣшаетъ недоразуменія въ окружныхъ дирекцій относительно оцѣнки имѣній, и вообще всякія ихъ недоразумѣнія. Она ежегодно производитъ ревизію ихъ кассъ.

Каждая уѣздная дирекція (Destricts-Direction) состоитъ изъ одного директора и трехъ ассессоровъ. Уѣздныхъ дирекцій двѣ: въ Ригѣ и Дерптѣ. Въ члены каждой уѣздной дирекціи избира-

ются: члены общества, имѣнія которыхъ находятся въ томъ округѣ. Всѣ они должны проводить большую часть года при своей должности, въ которую избираются на три года. На обязанности уѣздной дирекціи лежитъ вообще завѣдываніе операціями общества въ своемъ уѣздѣ и охраненіе въ его предѣлахъ всѣхъ интересовъ общества. Въ особенности же занятія уѣздныхъ дирекцій состоятъ въ слѣдующемъ: 1) изслѣдованіе состоятельности помѣщиковъ, желающихъ заложить свои имѣнія; 2) изготовленіе, надписаніе и выдача закладныхъ листовъ; 3) оцѣнка имѣній, подъ которыя выдаются ссуды; 4) пріемъ платежей отъ должниковъ и уплата процентовъ владѣльцамъ закладныхъ листовъ 5) взысканіе недоимокъ и наложеніе необходимыхъ для того секвестровъ; 6) надзоръ за имѣніями, находящимися подъ секвестромъ и завѣдываніе отчетностью по нимъ; 7) наблюденіе за общимъ ходомъ хозяйства въ заложенныхъ имѣніяхъ и своевременное принятіе мѣръ къ предупрежденію всякихъ злоупотребленій, могущихъ нанести ущербъ залогомъ общества. Съ этою цѣлію уѣздныя дирекціи должны освѣдомляться о всѣхъ арендахъ по заложеннымъ имѣніямъ и требовать отъ помѣщиковъ устраненія арендъ, разстроивающихъ имѣнія. Въ этомъ случаѣ помѣщики могутъ приносить жалобы на уѣздныя дирекціи въ главную дирекцію. Послѣ каждаго платежнаго срока (два раза въ годъ: въ маѣ и ноябрѣ), дирекціи составляютъ полную вѣдомость о состояніи своихъ оборотовъ для главной дирекціи.

На одного изъ ассессоровъ возлагается спеціально завѣдываніе осеквестрованными имѣніями и въ нѣкоторыхъ случаяхъ онъ назначается даже куратором къ имѣнію, вмѣсто найма посторонняго лица.

Кромѣ главной дирекціи, состоитъ въ обществѣ особый контрольный комитетъ подъ названіемъ кредитъ-конвентъ (*Kredit-Konvent*). Члены его: главный директоръ общества, ландраты, губернскій предводитель дворянства и окружные депутаты отъ дворянства. Кредитъ-конвентъ собирается въ іюнѣ и декабрѣ, и передъ общими собраніями. Онъ разсматриваетъ дѣйствія главной дирекціи, имѣетъ нѣкоторымъ образомъ контроль надъ нею и преимущественно печется о состояніи денежныхъ ссумъ и финансовой части общества. Въ крайныхъ случаяхъ онъ можетъ замѣнить собою общее собраніе. Впрочемъ, вообще неясно представляется значеніе этой инстанціи, безъ которой легко было бы обойтись.

Общее собраніе избираетъ изъ своей среды трехъ коммиссаровъ, которые по истеченіи каждаго года разсматриваютъ дѣйствія главной дирекціи и представляютъ свои отчеты кредитъ-конвенту

Изъ всего изложеннаго видно, что устройство управленія лифляндскаго общества довольно сложно и, сколько намъ кажется безъ всякой надобности загромождено лишними инстанціями, каковы: кредитъ-конвентъ, частное собраніе и коммиссары, Всѣ они могли бы быть замѣнены одною ревизіонною коммиссіею, промѣжутки времени между общими собраніями слишкомъ продолжительны. Всѣ истанціи общества, кромѣ того, имѣютъ при себѣ большое число чиновниковъ, которое внушаетъ подозрѣніе, не было ли здѣсь излишняго увлеченія бюрократическимъ духомъ, соблазны котораго не слишкомъ далеко отъ остзейскихъ провинцій.

Ссуды и закладные листы могутъ быть выдаваемы только подъ частныя имѣнія (въ томъ числѣ и подъ майораты и фидеикоммиссы). потому они никакъ не могутъ быть вызываемы подъ казенныя, городскія и всякія иныя публичныя имущества. Если одно имѣніе принадлежитъ нѣсколькимъ лицамъ, то каждое изъ нихъ, съ согласія остальныхъ, можетъ получить ссуду подъ свою часть, если только она по оцѣнкѣ не ниже 4,500 р. Мелкія имѣнія (менѣе одного гакена) и отдѣльные дворы не могутъ получать ссудъ. Въ большихъ имѣніяхъ, принадлежащихъ одному помѣщику, не можетъ быть закладываемо только извѣстное количество земли, съ оставленіемъ свободною отъ залога остальной земли. Это послѣднѣе правило, кажется, намъ излишнимъ стѣсненіемъ, вовсе необходимымъ для прочности открываемаго кредита. Если оно поставлено изъ опасенія, что, въ случаѣ неисправности заемщика, раздробленные части его имѣнія не будутъ имѣть настоящей цѣны при продажѣ, то это затрудненіе можетъ быть устранено особенно низкою оцѣнкою такихъ частей. Каждое имѣніе получаетъ закадныхъ листовъ не болѣе, какъ на $^2/_3$ своей цѣны, по оцѣнкѣ. Каждый лифляндскій дворянинъ можетъ вступить въ члены общества и не требовать въ тоже время ссуды подъ свое имѣніе, а предоставить себѣ это право для будущаго времени; онъ можетъ также получить ссуду или закладные листы и сохранять ихъ у себя, не выпуская въ обращеніе, до тѣхъ поръ, пока не встрѣтитъ въ томъ надобности. Но въ послѣднемъ случаѣ, онъ все-таки уплачиваетъ проценты слѣдую-

щіе съ него, какъ съ заемщика, хотя въ тоже время получаетъ проценты, слѣдующіе ему, какъ владѣльцу закладныхъ листовъ. Каждыи заемщикъ можетъ во всякое время выплатить часть своего долга взносомъ въ кассу закладныхъ листовъ, выпущенныхъ подъ его имѣніе, или же всякихъ другихъ листовъ общества; если онъ желаетъ внести чистыми деньгами, то обязанъ заявить о томъ за 6 мѣсяцевъ; пропорціонально такому взносу умепьшаются и ежегодно слѣдующіе съ него проценты. Это весьма важное облегченіе; мы видимъ, что не всѣ земскіе банки допускаютъ эту льготу; во всякомъ случаѣ они требуютъ предварительнаго заявленія желанія уплатить часть долга. Закладные листы въ Лифляндіи выдаются такого достоинства, какъ жалаютъ заемщики, отъ 1000 до 100 р. каждый. Мелкихъ закладныхъ листовъ (ниже 500 р.) выдается всякій разъ не менѣе какъ на $^1/_{20}$ всей ссуды. Ко всѣмъ закладнымъ листамъ прилагаются особые купоны для полученія процентовъ. Каждый закладной листъ можетъ быть предъявленъ въ кассу общества къ обмѣну на чистыя деньги, которыя и выдаются владѣльцу закладнаго листа черезъ 6 мѣсяцевъ послѣ его требованія; значитъ—вкладчики могутъ всегда требовать возврата своихъ капиталовъ. Это обстоятельство, какъ мы уже знаемъ, очень важное въ планѣ операцій всякаго гипотечнаго банка; большею частію германскія гипотечныя учрежденія не допускаютъ у себя востребованія капиталовъ, и вмѣсто того сами ежегодно выкупаютъ по тиражу извѣстную часть закладныхъ листовъ. Прусскіе институты (въ Силезіи) не выдержали обязанности возврата капиталовъ по требованію вкладчиковъ, и рядомъ важныхъ финансовыхъ затрудненій пришли къ необходимости закрыть обмѣнъ закладныхъ листовъ на деньги.

Каждый помѣщикъ, желающій получить ссуду подъ свое имѣніе, обращается о томъ съ просьбою въ главную дирекцію которая сперва допускаетъ его въ члены общества, если онъ еще не членъ. Послѣ того производится главною дирекцею публикація (въ теченіе 3 мѣсяцевъ) въ вѣдомостяхъ съ вызовомъ всѣхъ кредиторовъ такого помѣщика, которого долги не вписаны въ гипотечныя книги по его имѣнію и вообще съ вызовомъ всякихъ могущихъ возникнуть претензій противъ заключенія новаго займа. Эта формальность, кажется намъ, совершенно излишнею, ибо всякая ссуда общества имѣетъ преимущество (первой гипотеки) передъ всѣми долгами по имѣнію, не обезпеченными

посредствомъ закладнаго акта. Послѣ публикаціи производится, по просьбѣ заемщика, уѣздною дирекцею мѣстное обслѣдованіе его имѣнія. Затѣмъ представляются уѣздной дирекціи всѣ документы на право владѣнія имѣніемъ; эти документы передаются на храненіе въ главную дирекцію. Всѣ собранныя свѣдѣнія относительно имѣнія и его оцѣнки уѣздная дирекція представляетъ въ главную. Заемщикъ составляетъ закладной актъ на имѣніе установленнымъ порядкомъ и вмѣстѣ съ инвентарною описью представляетъ въ уѣздную дирекцію, а послѣдняя въ главную. Окончательное рѣшеніе о выдачѣ ссуды зависитъ отъ главной дирекціи. На выдаваемыхъ закладныхъ листахъ судебныя мѣста (Hofgerichte) совершаютъ надпись о внесеніи ихъ въ гипотечныя книги. Наконецъ закладные листы, по окончаніи всѣхъ формальностей, которыя мы указали здѣсь только бѣглымъ образомъ, выдаются изъ уѣздной дирекціи заемщику или кому онъ поручитъ. Вмѣсто закладныхъ листовъ общество выдаетъ заемщику, когда признаетъ это для себя удобнымъ, и чистыя деньги, отъ принятія которыхъ онъ не можетъ отказываться.

Величина процента по ссудамъ лифляндскаго общества опредѣляется главною дирекцію, съ утвержденія кредитъ-конвента или общаго собранія. Процентъ взносится заемщиками въ кассу уѣздныхъ дирекцій или главной дирекціи (которая выдаетъ квитанцію для заявленія въ уѣздныя дирекціи) два раза въ годъ. При просрочкѣ процентныхъ взносовъ въ теченіе одного мѣсяца заемщики уплачиваютъ $^1/_2\%$ пени (на слѣдующія суммы); при просрочкѣ болѣе одного мѣсяца взыскивается 3% пени. Всѣ взносы производятся чистыми деньгами, *и именно серебряными рублями.*

Въ тѣ же сроки, въ которые поступаютъ взносы процентовъ отъ должниковъ, уплачиваются обществомъ проценты владѣльцамъ закладныхъ листовъ, кромѣ того, послѣдніе могутъ получать проценты и послѣ срока, во всякое время. Проценты по каждому закладному листу выдаются безъ различія въ кассѣ каждой дирекціи.

Въ случаѣ неисправности своихъ должниковъ, общество налагаетъ на имѣнія ихъ секвестръ. Окружная дирекція можетъ прибѣгнуть къ этой мѣрѣ даже тотчасъ по истеченіи платежныхъ сроковъ. Подлежащія судебныя мѣста, къ которымъ обращаются требованія дирекцій, обязаны немедленнымъ и безпрекословнымъ ихъ исполненіемъ. Если по изслѣдованію уѣзд-

ной дирекціи окажутся обстоятельства, причинившія неисправность должниковъ и совершенно независѣвшія отъ ихъ предъусмотрѣнія, то такимъ должникамъ дѣлаются отстрочки. Уѣздныя дирекціи не могутъ давать отстрочекъ болѣе, чѣмъ на 6 мѣсяцевъ; болѣе продолжительныя отстрочки разрѣшаются кредитъ-конвентомъ. За неправильныя отсрочки отвѣтствуютъ члены уѣздныхъ дирекцій. Секвестръ имѣнія заключается въ безусловной передачѣ всего хозяйства и наличнаго имущества по имѣнію въ руки лица, уполномоченнаго обществомъ. Управленіе арестованнымъ имѣніемъ можетъ быть поручено и прежнему управителю имѣнія, съ отвѣтственностью передъ обществомъ. Всякій уполномоченный отъ общества для управленія имѣніемъ получаетъ денежное вознагражденіе. Секвестръ продолжается до тѣхъ поръ, пока общество покроетъ изъ доходовъ имѣнія всѣ свои недоимки и расходы. Вообще секвестръ съ управленіемъ отъ общества не долженъ продолжаться болѣе одного года; по истеченіи года, если недоимки не покрыты, имѣніе отдается въ многолѣтнюю аренду. Неисправный помѣщикъ можетъ оставаться на жительствѣ и въ арестованномъ имѣніи, безъ всякаго вмѣшательства въ хозяйство; но если присутствіе его неудобно для правильнаго хода управленія, то онъ удаляется вовсе изъ имѣнія. Въ послѣднемъ случаѣ общество выдаетъ ему отъ 50 до 150 руб. въ годъ квартирныхъ денегъ и кромѣ того на содержаніе въ небольшомъ количествѣ разные припасы въ натурѣ: (около $7^1/_2$ четвериковъ ржи, $1^1/_4$ четверикъ гречневой крупы, $^1/_2$ чет. гороха, $7^1/_2$ четв. овса, и сѣна на 6 коровъ ежемѣсячно). Къ наблюденію за секвестрованнымъ имѣніемъ и его управленіемъ приглашается одинъ изъ сосѣднихъ помѣщиковъ-членовъ общества, въ качествѣ куратора или попечителя. Отъ этой обязанности никто изъ членовъ не можетъ отказываться. Попечитель отвѣчаетъ своимъ имуществомъ за всѣ ущербы по имѣнію; онъ получаетъ 5% чистаго дохода въ вознагражденіе за свои труды. Всѣ отчеты по арестованному имѣнію сообщаются его владѣльцу который можетъ дѣлать уѣздной дирекціи всякія представленія относительно управленія имѣніемъ. Вмѣстѣ съ тѣмъ онъ имѣетъ всегда право на полученіе всякихъ свѣдѣній о состояніи своего имѣнія Вообещ же попечитель и управитель ни въ чемъ не подчиненъ владѣльцу, который не иначе входитъ съ ними въ соприкосновеніе, какъ чрезъ дирекцію. Всякое неудовольствіе на уѣздную

дирекпію можетъ быть владѣльцемъ представляемо главной дирекціи, которая производитъ изслѣдованіе. Накопецъ онъ можетъ обращаться съ жалобами и въ кредитъ-конвентъ, и въ общее собраніе. Если арестованное имѣніе такъ разстроено, что доходы съ него не покрываютъ слѣдующихъ процентовъ, то взысканіе недоимокъ обращается на прочее имущество должника. Если же и эта мѣра оказывается недостаточною, то проценты покрываются изъ собственныхъ фондовъ общества, или же имъ заключается заемъ. И при исправныхъ взносахъ процентовъ со стороны заемщика, имѣніе его можетъ быть арестовано обществомъ, когда на него предъявляются взысканія со стороны посторонпихъ его кредиторовъ. Никакое взысканіе не можетъ быть обращено на имѣніе, заложенное въ обществѣ, помимо его; всѣ такія взысканія удовлетворяются обществомъ по очищеніи собственныхъ его недоимокъ. Если никакія мѣры (хозяйственнаго управленія или отдачи въ аренду), принимаемыя обществомъ относительно арестованнаго имѣнія, не удовлетворяютъ состоящимъ на немъ долгамъ, то имѣніе продается съ публичнаго торга.

Мы сказали, что лифляндское общество обязано производить обмѣнъ закладныхъ листовъ на чистыя деньги, чрезъ 6 мѣсяцевъ по предъявленіи, то же самое право имѣетъ и само общество на выпущенные имъ листы, т. е. оно всегда можетъ выкупить ихъ изъ обращенія, заявивши о своемъ намѣреніи 6 мѣсяцевъ впередъ. Общество имѣетъ слѣдующіе способы къ возврату капиталовъ по предъявляемымъ ему листамъ: 1) выкупъ листовъ заемщиками, подъ имѣнія которыхъ они выпущены и которые изъявили желаніе получить ихъ обратно, т. е. погасить часть своего долга чистыми деньгами; 2) собственный фондъ общества; 3) денежные вклады въ общество. Собственный фондъ общества, на счетъ котораго производятся всѣ его расходы, составляется изъ слѣдующихъ источниковъ: 1) пошлина на изготовленіе закладныхъ листовъ, взыскиваемая съ каждаго заемщика, при выдачѣ ему ссуды, и именно за каждый листъ въ 500 р. и выше по 2 р. 5 к., и въ 100 р., по 1 р. 5 к ; 2) пошлина съ заемщиковъ за квитанціи въ полученіи полугодовыхъ процентовъ, каждый разъ по 5 к. съ каждаго листа. (Такимъ образомъ мелкіе листы обходятся заемщикамъ гораздо дороже крупныхъ.) 3) Пошлина за полученіе званія члена, по 10 руб. съ каждаго гакена; 4) сборъ на расходы по управленію, ежегодно распредѣляе-

мый на всѣхъ заемщиковъ, пропорціонально ихъ долгамъ. Общество принимаетъ вклады, превышающіе 27,000 руб. только съ разрѣшенія общаго собранія, и лишь въ крайнихъ случаяхъ — съ разрѣшенія кредитъ-конвента. Вкладчикамъ выдаются по возможности закладные листы, предъявленные къ обмѣну; но могутъ быть, въ случаѣ надобности, заключаемы обществомъ займа и съ выдачею отъ его имени другихъ долговыхъ обязательствъ. Общество заключаетъ такіе займы на продолжительное время, по возможности на 10 лѣтъ. Общество принимаетъ вклады и съ условіемъ уплаты вкладчикамъ процентовъ на проценты, но послѣднее не иначе, какъ если вкады сдѣланы закладными листами. Такіе вклады могутъ быть возвращаемы обществомъ по востребованію, но уже не чистыми деньгами, а закладными листами.

Лифляндское общество принимаетъ также въ нѣкоторыхъ опредѣленныхъ случаяхъ *депозиты*, въ закладныхъ листахъ или въ монетѣ, то есть, капиталы частныхъ лицъ для храненія въ своихъ помѣщеніяхъ.

Въ лифляндскомъ кредитномъ обществѣ не постановлено обязательнаго погашенія занятыхъ капиталовъ ежегодными процентными платежами; но, конечно каждый заемщикъ, имѣя во всякое время право вносить всякіе ссуммы въ уплату своего капитальнаго долга и вмѣстѣ съ тѣмъ имѣя право на соразмѣрное этимъ взносамъ уменьшеніе суммы слѣдующихъ съ него процентовъ, можетъ самъ устроить для себя постепенное погашеніе своего долга, который, при его исправности, никогда не требуетъ отъ него разомъ.

Всѣ остзейскіе дворянскіе банки устроены на тѣхъ же самыхъ основаніяхъ, какъ и финляндскій. Въ послѣднее время эстляндское общество (называющееся Garantirenbe Cesellschaft, также Esthtändische addelige Credit-Casse) установило у себя обязательное ежегодное погашеніе по $^2/_3\%$. Кромѣ того въ уставѣ эстляндскаго общества болѣе опредѣлительно выражено круговое обезпеченіе закладныхъ листовъ всѣми имѣніями его членовъ (на $^2/_3$ ихъ цѣны, то есть, въ той части, въ какой они заложены). Въ лифляндскомъ обществѣ, точно такъ же какъ и въ остальныхъ двухъ, каждый закладной листъ обезпеченъ ручательствомъ веего общества; но не опредѣлено—въ какихъ границахъ лежитъ это обезпеченіе на членахъ, и потому оно какъ будто является болѣе правственнымъ, чѣмъ вещественнымъ.

Изъ всего сказаннаго видно, что остзейскіе гипотечные банки имѣютъ исключительный сословный характеръ, закрывающій доступъ къ кредиту мелкимъ поземельнымъ собственникамъ и всѣмъ лицамъ, не принадлежащимъ къ остзейскому дворянству. Мы уже замѣтили правило о постоянномъ обмѣнѣ въ кассѣ общества закладныхъ листовъ по востребованію и совершенное отсутствіе системы постепеннаго выкупа листовъ изъ обращенія на счетъ особаго погасительнаго фонда. Мы не совсѣмъ понимаемъ возможность правильнаго движенія операцій гипотечнаго учрежденія, допустившаго у себя возвратъ вкладовъ по востребованію; по убѣжденію членовъ остзейскихъ обществъ это необходимо для поддержанія курса закладныхъ листовъ въ публичномъ обращеніи. Но всякій гипотечный банкъ, дѣйствующій на этомъ основаніи и поставленный сколько нибудь въ соприкосновеніи съ оживленною промышленною дѣятельностію и всемірными кредитными рынками, не могъ бы выдержать долго такой обязанности. Разумѣется, остзейскіе банки дѣйствуетъ при иныхъ экономическихъ условіяхъ: они удовлетворяютъ потребностямъ нѣсколько замкнутыхъ мѣстностей (исключая впрочемъ Риги), потребностямъ хозяйства и людей, весьма постоянныхъ въ своихъ привычкахъ и весьма не быстро измѣняющихся (*).

Кромѣ дворянскихъ банковъ, существуетъ въ остзейскихъ губерніяхъ *крестьянскій банкъ*. для выкупа крестьянскихъ земель.

Остзейскими губерніями мы закончимъ нашъ обзоръ землевладѣльческихъ ипотечныхъ учрежденій, и въ будущей статьѣ перейдемъ къ ипотечнымъ банкамъ въ тѣсномъ смыслѣ слова, то есть, къ кредитнымъ учрежденіямъ, дѣйствующимъ въ кругу поземельнаго кредита, въ видахъ прибылей для банка или капиталистовъ.

(*) Мы пользуемся этимъ случаемъ, чтобы высказать нашу благодарность эстляндскому предводителю дворянства, графу Кейзерлингу, обязательно сообщившему намъ нѣкоторыя свѣдѣнія относительно остзейскихъ обществъ, намъ недостаетъ ближайшихъ данныхъ объ ихъ оборотахъ и финансовымъ положеніи, которое *при отсутствіи печатныхъ отчетовъ* не можетъ быть, къ крайнему сожалѣнію, доступно обсужденію публики.

V.

ЗЕМСКІЕ БАНКИ.

Общій характеръ земскихъ банковъ въ тѣсномъ смыслѣ слова и ихъ отличіе отъ землевладѣльческихъ кредитныхъ компаній. Баварскій ипотечный и учетный банкъ; его устройство и операціи; статистическія данныя относительно его 23-лѣтней дѣятельности и ея результаты. Разборъ этихъ результатовъ и выводъ нѣкоторыхъ общихъ положеній относительно земскихъ банковъ. Историческій очеркъ развитія поземельнаго кредита во Франціи; состояніе ея ипотечныхъ долговъ и способы ихъ заключенія. Возникновеніе и устройство *crédit foncier de France*. Результаты дѣятельности этого учрежденія; общія замѣчанія относительно земскихъ банковъ. Земскіе банки въ Бельгіи, Дармштадтѣ и Насаусскомъ герцогствѣ.

Въ предъидущихъ статьяхъ (гл. II, III и IV) мы разсматривали учрежденія поземельнаго кредита, устроенныя преимущественно въ интересахъ землевладѣльцевъ, или заемщиковъ, съ *исключительною* цѣлью открытія послѣднимъ кредита, на возможно болѣе выгодныхъ для нихъ условіяхъ. Теперь мы переходимъ къ учрежденіямъ, преслѣдующимъ въ операціяхъ по поземельному кредиту преимущественно промышленныя вы-

годы капиталистовъ-заимодателей (или вкладчиковъ). Этой послѣдней группѣ учрежденій по преимуществу присвоивается названіе ипотечныхъ или земскихъ *банковъ*, ибо, во первыхъ, они бываютъ основаны, какъ всякіе другіе банки, капиталистами, (или казною, играющею здѣсь ту же роль капиталиста), которые торгуютъ *предложеніемъ* кредита, въ то время, какъ учрежденія первой группы заключаютъ въ себѣ ассоціацію землевладѣльцевъ (или основаны казною, которая является здѣсь высшею представительницею или попечительницею землевладѣльческихъ интересовъ), соединившихся только для замѣны личной гарантіи каждаго заемщика совокупною гарантіею всѣхъ заемщиковъ. Во вторыхъ, форма операцій второй группы сходна съ операціями всякихъ банковъ. Къ ипотечнымъ дѣламъ присоединяются здѣсь многія другія банковыя операціи, въ то время, какъ первая группа ограничивается (почти повсемѣстно) выдачею закладныхъ листовъ, гарантированныхъ не однимъ лицомъ и имѣніемъ, а цѣлою ассоціаціею лицъ и имѣній. Намъ нѣтъ надобности говорить, что сдѣланное нами и принятое всѣми спеціалистами по ипотечному кредиту раздѣленіе имѣетъ болѣе значенія въ практическомъ отношеніи и что, въ строгомъ смыслѣ науки, и та и другая группа относятся къ общей системѣ *банковъ, какъ промышленныхъ предпріятій, торгующихъ кредитомъ*. Но въ практикѣ это различіе имѣетъ весьма существенное значеніе, ибо проявляется совершенно различнымъ характеромъ практической дѣятельности. Намъ нѣтъ надобности также говорить, что это различіе не имѣетъ такого практическаго смысла, какъ будто первая группа, преслѣдуя исключительно выгоды землевладѣльцевъ или заемщиковъ, была противна выгодамъ капиталистовъ или кредиторовъ, и вторая, преслѣдуя выгоды капиталистовъ, противна выгодамъ землевладѣльцевъ. Такого рода воззрѣнія, конечно, нельзя ожидать отъ экономистовъ. И та и другая категорія ипотечныхъ учрежденій можетъ быть, въ высшей степени, выгодна для всѣхъ многоразличныхъ интересовъ страны и ея народонаселенія и одинаково для всѣхъ ихъ пагубна, при невѣрно придуманныхъ условіяхъ организаціи или недобросовѣстности исполненія. Но землевладѣльческія ассоціаціи дѣйствуютъ по *исключительному* побужденію личнаго интереса заемщика, разумное удовлетвореніе которому можетъ быть сопряжено съ выгодами капиталиста; земскій банкъ дѣйствуетъ по побужденію личнаго интереса капиталиста, разумное

удовлетвореніе которому можетъ быть выгодно для заемщика. Та и другая форма кредитной организаціи заключаетъ въ себѣ столкновеніе двухъ сторонъ, двухъ интересовъ, которые на денежномъ рынкѣ приходятъ, въ закладномъ актѣ, къ сдѣлкѣ болѣе или менѣе выгодной для каждаго изъ нихъ; землевладѣльческая ассоціація есть представительница интереса заемщика передъ денежнымъ рынкомъ, на которомъ находится и ищетъ помѣщенія для своего капитала капиталистъ; земскій банкъ есть представитель капиталиста передъ денежнымъ рынкомъ, на который выходецъ землевладѣлецъ, для отысканія себѣ кредита.

Описаніе устройства и дѣятельности нѣкоторыхъ земскихъ банковъ всего лучше можетъ ознакомить съ основаніями ихъ организаціи. Главное мѣсто занимаютъ здѣсь баварская и французская система. Первая имѣетъ за собою многолѣтнюю опытность и совершенно упрочившуюся славу; вторая есть до сихъ поръ еще опытъ, и даже не совсѣмъ удавшійся.

Въ Баваріи (*) преобладаетъ (сравнительно, впрочемъ, только съ другими частями Германіи) крупная поземельная собственность; измельченіе началось только въ весьма недавнее время. Недостатокъ кредита въ сельскомъ хозяйствѣ чувствовался здѣсь съ давнихъ поръ; имѣнія были отягощены долгами на весьма невыгодныхъ условіяхъ. Баварскому правительству были представляемы въ 20-хъ годахъ различные проэкты кредитныхъ учрежденій; въ 1834 г. оно утвердило уставъ *баварскаго ипотечнаго и учетнаго банка* (Bayerische Hypoteken-u. Wechsel-Bank zu München), сдѣлавшагося самымъ замѣчательнымъ земскимъ банкомъ нашего времени.

Баварскій банкъ есть собственность частной компаніи на акціяхъ. Первоначальный складочный капиталъ былъ 10 милліоновъ гульденовъ (**). Компанія получила при своемъ учрежденіи

(*) Для системы поземельнаго кредита въ Баваріи служили намъ источниками: *O. Hubner—Die Banken, p. 72; Hocker. Die Banken. Köln. 1859. Royer—Des institutions de crédit foncier, etc.* (Въ обоихъ этихъ изданіяхъ помѣщенъ полный уставъ мюнхенскаго ипотечнаго банка); *Josseau, des institutions, etc. Rau—Die landliche Urproduction, etc. p. 61; Weber—ueber das baierische Credit u. Schuldenvesen, etc Sulzbach. 1819 C. F Aretin—Ausfuhrliche Darstellung der baierischen Credit-Vereins-Anstalt u. ihrer Bedingnisse, etc Munchen, 1825.*

(**) Баварскій (или рейнскій) гульденъ, или флоринъ = 53 к. с

право увеличить свой капиталъ въ акціяхъ до 20 милліоновъ гульденовъ Но и безъ этого капитала ей дозволено было выдавать ссуды подъ залогъ недвижимыхъ имуществъ на сумму до 12 милліоновъ гульденовъ. Право учрежденія банка даровано было компаніи на 99 лѣтъ. Капиталы разныхъ правительственныхъ и присутственныхъ мѣстъ должны быть отдаваемы на храненіе въ банкъ и его конторы, а банкъ обязался уплачивать по этимъ вкладамъ проценты. Банкъ получилъ отъ правительства привиллегію на исключительное, передъ всякими кредитными учрежденіями въ Баваріи, *право выпускать циркуляціонные банковые билеты* (Banknoten) au porteur (то есть безъименные); цифра выпуска не должна превышать $^4/_{10}$ основнаго капитала; въ самомъ крайнемъ случаѣ она можетъ доходить до 8 милліоновъ гульденовъ. На $^3/_4$ суммы выпущенныхъ билетовъ банкъ долженъ всегда имѣть вдвое большую цифру выданныхъ имъ ипотечныхъ ссудъ, а остальная $^1/_4$ должна быть обезпечена рубль за рубль наличностью кассы въ звонкой монетѣ. Кромѣ этихъ обязательныхъ обезпеченій билетовъ, изъ предѣловъ которыхъ банкъ никакъ не можетъ выходить, правленіе должно, по уставу, пещись, чтобы на $^3/_4$ обращающихся билетовъ, не обезпеченныхъ металлическимъ фондомъ, находилась всегда въ кассѣ соотвѣтствующая сумма разныхъ кредитныхъ цѣнностей съ легкою реализаціей, то есть легко обращаемыхъ въ чистыя деньги, какъ, напримѣръ, государственные фонды. Билеты банка принимаются при всѣхъ плетежахъ въ казну по нарицательной, то есть, выпускной, а не курсовой ихъ цѣнѣ. Эта послѣдняя привиллегія чрезвычайно важна; въ сущности она составляетъ ни болѣе, ни менѣе, какъ гарантію, ручательство правительства въ кредитѣ банка (*). Банкъ не обязанъ принимать къ исполненію никакихъ частныхъ, ни казенныхъ претензій на своихъ вкладчиковъ или вообще лицъ, которыхъ деньги или какія бы то ни было цѣнности находятся въ его распоряженіи; точно также до него вовсе не касаются никакія запрещенія или секвестръ, налагаемые на выпущенные имъ билеты вслѣдствіе исковъ на владѣльцевъ билетовъ. Въ то же время банкъ имѣетъ право непосредственно, безъ всякаго особеннаго разрѣшенія,

(*) Вѣроятно, основываясь на этомъ постановленіи, г. Жоссо называетъ курсъ билетовъ Баварскаго банка узаконеннымъ, или насильственнымъ *(cours forcè)*, съ чѣмъ почти можно согласиться.

обращать взысканіе всякихъ суммъ, должныхъ ему его вкладчиками, на находящіеся въ банкѣ вклады ихъ. Во всѣхъ дѣлахъ банка не допускается никакого различія между казною и частными лицами: первая подлежитъ тѣмъ же правиламъ отвѣтственности передъ банкомъ, какъ всякое частное лицо. Таковы привиллегіи, дарованныя баварскому банку его уставомъ.

Переходимъ къ операціямъ, составляющимъ предметъ дѣятельности Баварскаго банка и предоставленныхъ его уставомъ. Существенную часть его операцій составляютъ ссуды подъ залогъ недвижимой собственности. Въ ипотечныхъ помѣщеніяхъ затрачивается большая часть его основнаго, или складочнаго компанейскаго капитала. Правленіе банка обязано стараться, чтобъ до $^3/_5$ основнаго капитала находилось постоянно въ ипотечныхъ ссудахъ; остальная только часть капитала предназначается для другихъ операцій банка. Спекуляція вообще воспрещена банку. Онъ не можетъ принимать въ залогъ иностранныхъ облигацій.

Ипотечныя ссуды банкъ выдаетъ подъ залогъ всякой приносящей доходъ недвижимой собственности, находящейся въ предѣлахъ Баварскаго королевства (въ томъ числѣ и подъ залогъ домовъ, но исключая загородныхъ замковъ и другихъ подобныхъ строеній, не годящихся для отдачи въ паемъ). Каждая ссуда не можетъ превосходить половины цѣны залога, не можетъ быть менѣе 500 гульденовъ (значитъ, только имѣніе въ 1,000 гульд., или около 500 р., можетъ быть заложено) и можетъ быть выдана только подъ первую ипотеку (*). Подданные королевства Баварскаго могутъ закладывать въ банкъ свои имѣнія, находящіяся и въ другихъ государствахъ Германскаго Союза, если законы тѣхъ государствъ достаточно обезпечиваютъ сохранность залоговъ и быстроту взысканія долговъ. Подданные всѣхъ государствъ Германскаго Союза могутъ также получатъ ссуды подъ имущества, находящіяся въ этихъ государствахъ, но лишь въ томъ случаѣ, если $^3/_5$ основнаго капитала банка уже роздано баварскимъ подданнымъ и подъ имѣнія въ Баваріи.

(*) Первою ипотекою называется право взысканія долга съ залога преимущественно передъ всѣми прочими лежащими на немъ долгами. Долги по второй, третьей и т. д ипотекѣ взыскиваются въ порядкѣ постепенности послѣ взысканія съ имѣнія долга первой ипотеки. Этотъ порядокъ взысканія записывается въ ипотечную книгу каждаго имѣнія.

Каждый желающій получить ссуду подъ свое имѣніе обязанъ представить самъ, вмѣстѣ съ другими документами, оцѣнку имѣнія, произведенную, на основаніи существующихъ для того правилъ, и закладной актъ на имѣніе, заключенный въ подлежащемъ присутственномъ мѣстѣ. Заемщикъ письменно обязуется признавать за основанія своихъ отношеній къ банку только правила, заключающіяся въ уставѣ банка, и предоставляетъ, безъ всякаго съ своей стороны прекословія, въ случаѣ всякой неисправности, черезъ 14 дней послѣ назначенныхъ для него сроковъ платежей въ банкъ, обратить взысканіе, установленнымъ порядкомъ, на заложенное имѣніе Банкъ имѣетъ право обратить взысканіе слѣдующихъ ему денегъ, по своему собственному усмотрѣнію, на каждую часть заложеннаго имущества, не стѣсняясь въ этомъ отношеніи никакимъ порядкомъ постепенности, установленнымъ вообще для ипотечныхъ долговъ, и неисправный должникъ не можетъ ни въ какомъ случаѣ оспоривать избраннаго банкомъ способа взысканія. Въ случаѣ неудовольствія онъ можетъ дѣлать возраженія только лицамъ, производящимъ взысканіе, на самомъ мѣстѣ взысканія, не имѣя никакого права его пріостановить. Заемщикъ отказывается прибѣгать къ какимъ бы то нибыло облегченіямъ и льготамъ, даруемымъ закономъ и правительствомъ частнымъ должникамъ. Далѣе банкъ выговариваетъ себѣ право требовать, при всякомъ поврежденіи заложеннаго имущества, возврата всего ссуженнаго капитала, въ шести-мѣсячный срокъ. Наконецъ, если бы заемщикъ банка встрѣтилъ надобность, послѣ полученія ссуды изъ банка, въ новомъ займѣ подъ то же имущество отъ постороннихъ лицъ, то онъ обязывается сперва, для обезпеченія исправности своей передъ банкомъ, записать десятую часть банковаго долга, еще разъ въ ипотечную книгу, въ разрядѣ долговъ второй ипотеки (то есть, имѣющей преимущество взысканія, послѣ первой, передъ всякими другими долгами). Всѣ изложенныя обязательства со стороны заемщика записываются въ ипотечную книгу. Нельзя не сказать, что такія условія ссудъ изъ Баварскаго банка до крайности суровы и едва ли необходимы во всѣмъ своемъ объемѣ для состоятельности его операцій. Многія правила (въ особенности послѣднее) можно даже назвать, согласно съ мнѣніемъ г. Гюбнера (*), весьма странными. Какая, напримѣръ, надобность

(*) *Die Banken, p. 28.*

для банка записывать въ случаѣ новыхъ частныхъ долговъ заемщика) еще разъ десятую часть его долга во вторую ипотеку, когда весь его долгъ уже записанъ въ первую ипотеку и пользуется преимуществомъ взысканія передъ какими бы то ни было долгами, которые уже не могутъ быть записаны въ первый разрядъ? Такая предосторожность нѣсколько похожа на уловку ростовщика. Мы не смѣемъ легкомысленно осуждать пріемовъ учрежденія, пользующагося столь многолѣтнимъ авторитетомъ, какъ Баварскій банкъ, но намъ кажется достаточнымъ обезпеченіемъ ипотечныхъ ссудъ: правильная оцѣнка имѣнія, запись въ первый рязрядъ ипотечныхъ долговъ, незамедлительный административный порядокъ взысканія по требованію банка, и право на принятіе нѣкоторыхъ мѣръ предосторожности, какъ, напримѣръ, секвестръ имѣнія, въ случаѣ важнаго въ немъ разстройства. Многихъ правилъ Баварскаго банка мы не встрѣчаемъ рѣшительно ни въ одномъ подобномъ учрежденіи.

Для погашенія ипотечныхъ долговъ устроена въ Баварскомъ банкѣ строгая система ежегодныхъ процентныхъ взносовъ (annuités) со стороны заемщиковъ въ счетъ занятыхъ капиталовъ. Ежегодное погашеніе капитальнаго долга обязательно для всѣхъ заемщиковъ; но, вмѣстѣ съ тѣмъ, они могутъ во всякое время вносить, и сверхъ слѣдующихъ съ нимъ платежей, деньги (не менѣе всякій разъ цифры ежегоднаго процентнаго платежа) въ уплату своихъ долговъ или даже возвратить весь капиталъ. При всякомъ добровольномъ взносѣ въ счетъ уплаты капитала дѣлается пропорціональная сбавка ежегодныхъ процентовъ. На обязательное погашеніе вносится обыкновенно 1% и никакъ не менѣе ½%; заемщики могутъ постоянно пагашать и въ размѣрѣ высшемъ, нежели 1%, заявивъ о своемъ желаніи при заключеніи займа.

Ежегодные платежи вносятся въ банкъ по полугодно. Такимъ образомъ, по исчисленіямъ, принятымъ въ банкѣ, каждый долгъ погашатся сполна:

При ежегодномъ вносѣ			4½%	въ 61½	лѣтъ.
—	—	—	5%	— 43	—
—	—	—	5½%	— 34½	—
—	—	—	6%	— 29	—

Въ этихъ процентныхъ взносахъ заключаются собственно процентъ (ростъ) и погашеніе. Расходы на управленіе исчисля-

ются только при $61^1/_2$ и 43 лѣтнихъ погашеніяхъ; при болѣе краткосрочныхъ погашеніяхъ, они вовсе не взыскиваются и потому не входятъ въ $5^1/_2\%$ и 6%.

Пропорціонально погашенной (ежегодными взносами или добровольными уплатами) части капитальнаго долга, заемщикъ можетъ всегда получать вновь въ ссуду всю списанную съ него сумму долга. Это облегченіе чрезвычайно важно. Въ видѣ исключеній, при особенно благопріятныхъ условіяхъ состоятельности заложеннаго имущества, допускаются банкомъ ссуды на вѣчныя времена (т. е. *непрерывные долги*), съ уплатою 5%, безъ всякаго погашенія капитала. Въ такомъ случаѣ заключается съ банкомъ особое условіе, остающееся неизмѣнно на имѣніи, при всѣхъ его будущихъ владѣльцахъ. Впрочемъ, такіе непрерывные долги могутъ быть погашены единовременнымъ возвратомъ всего капитала.

Кромѣ ссудъ подъ недвижимыя имущества, Баварскій банкъ производитъ и другія операціи:

1) Банкъ дисконтируетъ: а) всякія баварскія государственныя кредитныя бумаги, по которымъ полученіе обратно капитала или размѣнъ на звонкую монету не превосходитъ шести-мѣсячнаго срока со дня учета; б) коммерческіе векселя: срокъ уплаты по векселямъ не долженъ превосходитъ 3 и 2 мѣсяца со дня учета. Векселя съ одною подписью (т. е. дисконтируемые самимъ лицомъ, ихъ выдавшимъ или подписавшимъ, и равняющіеся обыкновеннымъ денежнымъ росписками) принимаются къ учету съ закладомъ товаровъ, драгоцѣнныхъ вещей изъ камней, золота и серебра, и государственныхъ кредитныхъ бумагъ, обращающихся на биржахъ въ Мюхненѣ и Нюрнбергѣ.

2) Банкъ выдаетъ ссуды подъ залогъ баварскихъ государственныхъ кредитныхъ бумагъ и своихъ собственныхъ акцій, золота и серебра, не болѣе, какъ на 90-дневный срокъ.

3) Банкъ держитъ открытые счеты (compte courant, giro geschäft) для мѣстныхъ купечѣскихъ домовъ и своихъ акціонеровъ.

4) Принимаетъ въ депозитъ всякія бумаги, документы, деньги и драгоцѣнныя вещи, со взиманіемъ съ депонентовъ извѣстнаго процента за храненіе.

5) Застрахованіе жизни и пожизненныхъ доходовъ, на основаніяхъ, утвержденныхъ правительствомъ, и застрахованіе отъ огня.

Управленіе дѣлами банка, какъ частной компаніи, пользующейся исключительными привиллегіями отъ правительства, принадлежитъ компаніи, но съ участіемъ и подъ наблюденіемъ правительства. Въ главѣ банка стоятъ: *дирекція* и *правленіе*. Представительницею всей совокупности акціонеровъ и ихъ интересовъ передъ дирекціей и правленіемъ служитъ особый постоянный комитетъ. Правительство назначаетъ особаго чиновника, для постояннаго наблюденія за операціями банка. 60 самыхъ значительныхъ акціонеровъ образуютъ собою постоянный банковый комитетъ, который избираетъ изъ своей среды членовъ дирекціи. Директоры выходятъ по очереди и замѣняются новыми членами комитета. Дирекція ежегодно назначаетъ изъ среды двухъ завѣдывающихъ дѣлами или главныхъ директоровъ банка.

Отъ дирекціи зависитъ общее направленіе всѣхъ операцій банка и руководство для каждой отрасли его дѣятельности; она установляетъ всѣ общія правила дѣйствій банка, обязанности должностныхъ и провинціальныхъ конторъ банка, ежегодно ревизуетъ кассы, опредѣляетъ взносы складочнаго капитала по акціямъ, размѣръ дивиденда по акціямъ (сверхъ обязательныхъ 3%, ежегодно выдаваемыхъ акціонерамъ), процентъ учета, ссудъ и проч., назначаетъ должностныхъ лицъ и экспертовъ. Всѣ члены дирекціи исправляютъ свою должность безвозмездно. Правленіе банка состоитъ изъ главнаго директора и старшихъ чиновниковъ всѣхъ отдѣльныхъ отраслей дѣятельности банка. Вся исполнительная часть лежитъ на правленіи. Всѣ члены правленія, такъ же, какъ и прочія должностныя лица, получаютъ жалованье. Оно два раза въ годъ сводитъ счеты и представляетъ ихъ дирекціи и банковому комитету. Потому два раза въ годъ выводятся балансъ банка и чистая прибыль. Изъ чистой прибыли выдается обязательный процентъ (3%) акціонерамъ, затѣмъ $^1/_4$ чистой прибыли отдѣляется въ запасный капиталъ и наконецъ остатокъ разверстывается въ пользу акціонеровъ. Когда запасный капиталъ составляетъ $7^1/_2$% на весь основный капиталъ, то вся чистая прибыль раздается ак-

ціонерамъ. При дирекціи находится особый юрисконкультъ для судебныхъ вопросовъ (*).

Изъ изложеннаго порядка управленія Баварскаго банка видно, что оно находится исключительно въ рукахъ крупныхъ акціонеровъ, и потому большая часть акціонеровъ навсегда отстранена отъ всякаго не только участія въ управленіи, но даже контроля надъ дѣйствіями дирекціи. Еслибъ акціонерный комитетъ избирался, по крайней мѣрѣ, общимъ собраніемъ акціонеровъ, то составъ его могъ бы постоянно возобновляться, но, заключая въ себѣ лишь 60 самыхъ значительныхъ акціонеровъ, онъ, безъ сомнѣнія, съ весьма ничтожными исключеніями, всегда состоитъ изъ однѣхъ и тѣхъ же лицъ и представляетъ собою интересъ однѣхъ и тѣхъ же личностей.

Изъ сдѣланнаго очерка организаціи и дѣятельности Баварскаго банка можно уже вывести заключенія о его особенностяхъ, совершенно отличающихъ подобныя ипотечныя учрежденія отъ земледѣльческихъ кредитныхъ институтовъ. Послѣдніе собираютъ нужные имъ для ссудъ капиталы постепеннымъ выпускомъ закладныхъ листовъ, которыхъ владѣльцы и суть вкладчики кредитнаго учрежденія; въ Баварскомъ банкѣ, лица, желающія затратить свои капиталы въ ссуды подъ ипотеку, соединились вмѣстѣ и разъ навсегда собрали капиталъ (въ акціяхъ) для выдачи изъ него ссудъ. Въ первомъ случаѣ движеніе дѣлъ имѣетъ точкою своего отправленія надобность заемщиковъ, владѣльцевъ закладываемыхъ имѣній; во второмъ случаѣ движеніе начинается съ самихъ вкладчиковъ, кредиторовъ. Потому можно болѣе или менѣе сказать, что въ первомъ случаѣ даетъ направленіе, *тонъ* операціямъ потребность земли въ кредитѣ, во второмъ—потребность капиталовъ въ помѣщеніи. Если свободныхъ капиталовъ, расположенныхъ къ долгосрочнымъ затратамъ, много въ странѣ, или, по крайней мѣрѣ, нѣтъ въ нихъ положительнаго недостатка, или если общественныя и политическія условія мѣстности и времени благопріятны для долгосрочныхъ затратъ, то въ первомъ случаѣ потребность земли въ кредитѣ находитъ удовлетвореніе, соразмѣрное своему развитію, не побуждаемое никакими влеченіями внѣшними, чуждыми для хо-

(*) Система управленія банка и составъ и обязанности его органовъ изложены нами такъ, какъ они были вновь преобразованы въ 1850 г.

зяйства въ кругу недвижимыхъ имуществъ; во второмъ случаѣ, безъ всякой надобности, ипотечный кредитъ развивается подъ вліяніемъ интересовъ акціонеровъ, чуждыхъ хозяйству и могущихъ дать ненормальное, искуственное направленіе или хозяйству, или землевладѣльцамъ. Но если въ свободныхъ капиталахъ, расположенныхъ къ ипотечнымъ растратамъ, чувствуется недостатокъ, то для поземельнаго кредита весьма выгодно, что уже разъ навсегда собранъ фондъ, который именно предназначенъ для этой цѣли и изъ котораго онъ можетъ постоянно почерпать нужные ему способы, на условіяхъ болѣе или менѣе нормальныхъ. Этими общими замѣчаніями относительно сравненія обоего рода земскихъ кредитныхъ учрежденій мы пока ограничимся.

Фондъ для ипотечныхъ ссудъ Баварскаго банка, независимо отъ складочнаго капитала, имѣетъ еще въ своемъ распоряженіи: депозиты и посторонніе вклады, преміи страхователей и, самое главное, *циркуляціонные билеты*, которыхъ банкъ можетъ выпустить до 8 милл. гульденовъ. Возможность выпуска собственныхъ, безпроцентныхъ билетовъ подъ залогъ имѣній, вмѣсто займа или процентныхъ вкладовъ (закладныхъ листовъ), даетъ особенный просторъ дѣйствіямъ банка и очевидно сопряжена съ чрезвычайными прибылями для банка. Пока мы только обращаемъ вниманіе на это обстоятельство, чтобы позже возвратиться къ вопросу о циркулярныхъ банковыхъ билетахъ въ связи съ ипотечными операціями.

Намъ остается представить нѣкоторыя данныя изъ 23-лѣтней дѣятельности Баварскаго банка со времени его учрежденія и разсмотрѣть значеніе нѣкоторыхъ важнѣйшихъ результатовъ этой дѣятельности. Обороты его по ипотечнымъ ссудамъ, которыя насъ собственно интересуютъ, явствуютъ изъ слѣдующей таблицы (*).

(*) Таблица эта извлечена нами изъ гюбнеровскаго статистическаго ежегодника за 1856 г. (драгоцѣннаго изданія для финансовыхъ и экономическихъ справокъ, преимущественно по Германіи) *Jahrbuch fuer Volkswirthschaft u. Statistik von O. Heubner, Lpz. 1857* (позднѣйшаго выпуска этого изданія еще нѣтъ въ продажѣ). Всѣ денежныя суммы показаны въ этой таблицѣ, какъ и въ послѣдующихъ исчисленіяхъ нашихъ по Баварскому банку, въ гульденахъ.

ДВИЖЕНІЕ

КАПИТАЛОВЪ БАВАРСКАГО ИПОТЕЧНАГО И УЧЕТНАГО БАНКА ВЪ ИПОТЕЧНЫХЪ ССУДАХЪ СЪ 1835 ПО 1856 ГОДЪ.

Годъ.	Состояло ссудъ.			Возвращено полною уплатою капитала.		Списано со счетовъ взносами впередъ.		Погашено процентными взносами.	Всего (всѣми способами) погашено.
	Число заемщиковъ.	Капиталъ.	Средняя цифра капитала на каждую ссуду.	Число заемщиковъ.	Капиталъ.	Число заемщиковъ.	Капиталъ.		
1836	803	2,252,650	2,805	18	43,700	2	6,000	2,213	51,913
1837	1,384	3,664,036	2,647	29	43,407	32	41,400	18,857	103,664
1838	1,800	4,839,291	2,688	43	85,225	32	21,251	31,337	137,814
1839	2,104	5,776,627	2,745	60	104,695	35	34,097	39,525	178,318
1840	2,379	7,296,293	3,066	83	156,497	64	91,974	51,123	299,026
1841	2,642	8,937,113	3,382	108	407,264	75	71,019	71,872	571,112
1842	2,935	9,794,501	3,337	133	256,022	79	144,357	99,117	426,159
1843	3,130	10,934,280	3,493	196	436,749	94	91,093	114,060	695,168
1844	3,419	11,755,392	3,438	167	303,103	95	89,943	123,413	517,069
1845	3,786	12,504,587	3,302	171	298,288	105	89,943	144,026	532,258
1846	4,220	13,441,320	3,185	177	249,482	132	155,277	154,385	559,145
1847	4,796	14,878,724	3,102	168	266,107	135	174,063	184,509	624,680
1848	4,917	14,628,843	2,975	95	137,975	125	123,554	181,564	443,093
1849	5,122	14,519,681	2,834	128	238,023	116	118,616	210,442	567,082
1850	5,604	15,063,837	2,688	194	302,010	164	171,387	228,765	702,163
1851	6,309	16,225,882	2,571	264	513,090	206	192,389	242,658	948,638
1852	7,189	17,461,730	2,428	342	800,157	212	215,750	254,494	1,270,402
1853	7,947	18,010,970	2,266	323	566,997	256	211,262	261,732	1,039,991
1854	8,302	17,703,728	2,132	221	529,635	273	164,777	286,396	980,809
1855	8,465	17,092,916	2,019	361	470,988	279	169,321	293,439	933,799
Итого				3,381	6,209,425		2,379,444	2,993,935	11,582,804

Вникнемъ въ ряды цифръ этой таблицы и постараемся извлечь изъ нея нѣкоторые выводы относительно движенія ипотечныхъ операцій Баварскаго банка. Такіе выводы, относясь къ учрежденію, дѣйствующему, въ теченіе 23 лѣтъ (1835—1859), въ предѣлахъ весьма значительныхъ и пользующемуся большимъ авторитетомъ (*), имѣютъ интересъ болѣе, чѣмъ мѣстный, и могутъ быть поучительны для соображеній нашихъ вообще въ дѣлѣ поземельнаго кредита.

Въ цифрахъ, означающихъ число должниковъ банка по ипотечнымъ ссудамъ за каждый годъ (столбецъ II), мы замѣчаемъ постоянное возрастаніе отъ одного года къ другому. Это увеличеніе числа заемщиковъ банка нисколько не ослабѣваетъ съ развитіемъ банка, какъ мы, напротивъ того, видѣли въ нѣкоторыхъ *землевладѣльческихъ* кредитныхъ компаніяхъ. Послѣднія учреждались вслѣдствіе настоятельной потребности членовъ въ займахъ, тотчасъ по своемъ возникновеніи удовлетворяли этой потребности, и за тѣмъ новыя ссуды возрастали въ постепенно меньшихъ размѣрахъ. Здѣсь же самыя большія цифры новыхъ заемщиковъ принадлежатъ позднѣйшимъ годамъ дѣятельности банка, и именно 1851 и 1852. Если эти два года ознаменовались особенно значительнымъ количествомъ новыхъ ссудъ, вслѣдствіе (можетъ быть) необходимости поправленія дѣлъ послѣ революціоннаго періода, оставившаго разрушительные слѣды на всѣхъ хозяйствахъ, то во всякомъ случаѣ, въ общемъ направленіи ежегодно заключавшихся новыхъ займовъ не замѣтно болѣе усиленной дѣятельности въ первыхъ годахъ (исключая самаго перваго года, который нѣсколько превосходитъ послѣдующіе), чѣмъ въ позднѣшихъ (исключая самаго революціоннаго періода), а скорѣе напротивъ (**). Изъ послѣдняго извѣстнаго намъ отчета банка 1856 г. мы знаемъ только, что въ этомъ году оказалось особенное уменьшеніе новыхъ ссудъ; но одинъ этотъ годъ безъ связи съ послѣдующими еще не позволяетъ намъ дѣлать никакихъ заключеній. Впрочемъ, мы ниже будемъ говорить о послѣднемъ отчетѣ банка.

(*) Акціи и билеты Баварскаго банка пользуются большимъ кредитомъ и продаются постоянно съ премію.

(**) Все это видно изъ цифръ ежегоднаго заключенія новыхъ займовъ, которыхъ мы не помѣстили въ таблицѣ, чтобы не обременять ея излишними массами цифръ.

Возрастаніе ссудъ весьма естественно: банкъ, съ развитіемъ своихъ операцій, постепенно развивалъ свою потребность въ ссудахъ, вслѣдствіе возрастанія своихъ свободныхъ капиталовъ денежныхъ и кредитныхъ. Въ землевладѣльческихъ институтахъ должна настать извѣстная пора насыщенія; ибо члены ихъ, удовлетворивъ своимъ надобностямъ, должны стремиться скорѣе стѣснить границы своихъ операцій, чѣмъ ихъ расширять, въ чѣмъ они не могутъ видѣть особенныхъ для себя выгодъ. Съ развитіемъ ссудъ земскаго банка возрастаютъ его дивиденды, а съ развитіемъ ссудъ землевладѣльческой компаніи возрастаетъ только ея отвѣтственность.

Въ цифрахъ состоявшихъ ежегодно въ ипотечныхъ ссудахъ капиталовъ (столбецъ III) мы, разумѣется, должны встрѣтить, въ общихъ чертахъ то же самое направленіе, какъ и въ числахъ заемщиковъ. Капиталъ, затраченный банкомъ въ ипотечныя ссуды, постоянно возросталъ, болѣе или менѣе пропорціонально возрастанію числа новыхъ заемщиковъ (погашеніе старыхъ долговъ, хотя правильно возраставшее, какъ увидимъ ниже, не могло еще существенно уменьшить цифры занятыхъ капиталовъ). Только въ послѣднихъ двухъ годахъ, 1854 и 1855, мы замѣчаемъ довольно значительное (около 300,000 гульд. въ 1854 и 700,000 въ 1855) уменьшеніе капитала въ ссудахъ. Объясненіе этому должны мы искать въ особенно значительныхъ возвратахъ капиталовъ должниками банка въ двухъ предъидущихъ годахъ (1852 и 1853) и въ ослабленіи въ 1854 и 1855 заключенія новыхъ займовъ, послѣ чрезвычайнаго, исключительнаго возрастанія ихъ въ 1852 и 1853 годахъ (см. выше).

Любопытна для насъ средняя цифра капитала, приходившаяся на каждаго заемщика въ каждомъ году (столбецъ IV). Въ этомъ отношеніи замѣтны два періода. Сперва эта цифра постоянно и правильно возрастаетъ до 1843 года (въ этомъ году приходилось 3,400 гульденовъ на каждаго заемщика), съ 1844 года она начинаетъ постоянно упадать и въ 1835 году дѣлается гораздо ниже, чѣмъ въ 1836 году (въ 1836 году—2,805 гульденовъ, въ 1855 году—2,019 (*). Чрезрычайно замѣчательно, что въ этомъ общемъ направленіи въ оба періода

(*) Въ ссудахъ, вновь выданныхъ въ 1856 г. (какъ видно изъ послѣдняго отчета банка), средняя цифра упадаетъ даже до 764 г на каждаго заемщика.

нѣтъ рѣшительно даже ни одного исключительнаго года. Это обстоятельство позволяетъ намъ смотрѣть на такое направленіе цифръ, какъ на явленіе не случайное, и потому весьма благодѣтельное, ибо оно должно доказывать постепенное пріобщеніе къ поземельному кредиту, втеченіе послѣднихъ 14 лѣтъ (съ 1841 по 1855) (*), большаго и большаго числа мелкихъ землевладѣльцевъ или возрастаніе мелкихъ займовъ насчетъ крупныхъ, которые воспользовались новою кредитною системою только въ первые года ея дѣйствій. Это заключеніе могло бы быть подорвано лишь тѣмъ предположеніемъ, что въ основаніи мелкихъ займовъ, которые могли, конечно, быть заключаемы и крупными землевладѣльцами, лежитъ не хозяйственный разсчетъ, а *спекуляція*, употреблявшая занятыя деньги не на имѣнія, а на промышленные и коммерческіе или даже биржевые обороты. На это, конечно, мы не найдемъ объясненія въ статистическихъ таблицахъ и отчетахъ банка, которымъ должны быть довольно благодарны уже и за весьма подробное оглашеніе однѣхъ цифръ, чѣмъ щеголяютъ далеко еще немногія учрежденія. Къ сожалѣнію, подозрѣніе въ спекулятивномъ употребленіи ипотечныхъ ссудъ привязывается, въ нашихъ глазахъ, всегда болѣе къ ссудамъ, исшедшимъ изъ банковъ, чѣмъ изъ акціонерныхъ землевладѣльческихъ компаній, строго наблюдающихъ за своими членами и имѣющихъ на то всѣ средства. Но объ этомъ мы еще будемъ говорить ниже, а теперь обратимъ еще наше вниманіе на характеръ и составъ ссудъ и заемщиковъ по Баварскому банку.

Мы можемъ представить слѣдующій обзоръ (**) всѣхъ состоявшихъ въ декабрѣ 1855 г. ссудъ:

Отъ	50 до	500	гульд.	1,891	ссуды.
—	501 —	1,000	—	2,891	—
—	1,001 —	1,500	—	1,047	—
—	1,500 —	2,000	—	686	—
—	2,001 —	2,500	—	281	—
—	2,501 —	3,000	—	356	—
—	3,001 —	3,500	—	117	—

(*) Изъ свѣдѣній о заключавшихся каждый годъ новыхъ займахъ видно, что пониженіе средней цифры ссудъ именно началось съ 1841 г.

(**) Эти цифры почерпнуты нами также изъ ежегодника Гюбнера, 1857 г (стр. 189).

Отъ	3,501	до	4,000	гульд.	194 ссуды.
—	4,001	—	4,500	—	47 —
—	4,501	—	5,000	—	127 —
—	5,001	—	5,500	—	18 —
—	5,501	—	6,000	—	93 —
—	6,001	—	6,500	—	11 —
—	6,501	—	7,000	—	46 —
—	8,001	—	7,500	—	7 —
—	7,501	—	8,000	—	68 —
—	8,001	—	8,500	—	10 —
—	8,501	—	9,000	—	24 —
—	9,001	—	9,500	—	2 —
—	9,501	—	10,000	—	56 —
—	10,001	—	11,000	—	9 —
—	11,001	—	12,300	—	30 —
—	12,001	—	13,000	—	12 —
—	13,001	—	14,000	—	14 —
—	14,001	—	15,000	—	14 —
—	15,001	—	20,000	—	33 —
—	20,001	—	25,000	—	20 —
—	25,001	—	36,000	—	12 —
—	30,001	—	40,000	—	9 —
—	40,001	—	50,000	—	7 —
—	50,001	и	болѣе	—	20 —

И въ этомъ окончательномъ результатѣ состава ссудъ мы находимъ рѣшительное преобладаніе мелкихъ капиталовъ (отъ 50 до 3,000 гульд.) надъ крупными (болѣе 3,000). Самое большое количество ссудъ приходится на капиталы отъ 50 до 1,000 гульд. Этотъ результатъ не могъ быть иной вслѣдствіе постояннаго возрастанія мелкихъ ссудъ втеченіе послѣднихъ 14 лѣтъ.

Взглянемъ на характеръ самихъ заемщиковъ, какъ онъ представляется въ концѣ 1855 г., за все время дѣйствій банка, съ его учрежденія (*):

(*) Тамъ же, стр. 189.

Кто получилъ ссуду.	Число ссудъ.	Сколько всего капитала.
1) Общины	101	498,730 гул.
2) Монастыри и благотворительныя духовныя учрежденія (Stiftungen).	19	511,300 —
3) Церкви (Pfarreien)	57	116,305 —
4) Корпораціи	13	78,700 —
5) Дворяне и вообще помѣщики .	185	5,951,380 —
6) Подъ наемные дома въ большихъ городахъ.	363	1,643,850 —
7) Подъ фабричныя заведенія . .	37	884,500 —
8) Разные промышленные люди и ремесленники.	2,643	6,608,150 —
9) Собственно крестьяне-землепашцы	8,073	11,449,055 —

Итого было занято съ 1836 по 1855 годъ 27,741,970 гул.

Въ этомъ раздробленіи заемщиковъ по ихъ званію и состоянію (хотя такія категоріи различаются въ настоящее время только приблизительно), самое значительное количество ссудъ, и по числу заемщиковъ, и по объему капиталовъ, принадлежитъ двумъ послѣднимъ категоріямъ: промышленныхъ людей и крестьянъ. Масса крестьянъ и своею численностью и размѣромъ занятыхъ капиталовъ далеко оставляетъ за собою (болѣе 11 милл. гульд. на 27 милл. всей массы ссудъ со времени учрежденія банка) каждую изъ прочихъ категорій заемщиковъ. Предполагая, что въ средѣ крестьянства наименѣе развитъ духъ спекуляціи и быстрыхъ оборотовъ, внѣ сельскаго хозяйства (по крайней мѣрѣ, это предположеніе можетъ быть довольно основательно для Баваріи, хотя въ прочихъ частяхъ Германіи — средней и прирейнской—духъ спекуляціи проникъ даже въ крестьянство), мы можемъ считать весьма значительную часть капиталовъ Баварскаго банка затраченными въ землю и сельское хозяйство и непричастными спекуляціи.

Теперь обратимся къ движенію цифръ по погашенію ссудъ Баварскаго банка. Погашеніе процентными взносами (annuités) (столбецъ IX) шло безостановочно, какъ и слѣдовало ожидать при устроенной системѣ обязательнаго погашенія и строгихъ мѣръ взысканія. Только 1848 г. выдвигается уменьшеніемъ уплаченнаго капитала. Потрясенія этого года, безъ сомнѣнія, не мо-

гли обойтись безъ недоимокъ. Полезно сравнить ежегодное процентное погашеніе съ ежегодно заключавшимися новыми займами; въ строгомъ смыслѣ, при совершенно нормальныхъ обстоятельствахъ ипотечнаго банка и въ періодъ его совершенной зрѣлости капиталъ, ежегодно вновь отходящій въ ссуду, долженъ быть болѣе или менѣе равенъ капиталу, ежегодно погашаемому. Этого мы рѣшительно не встрѣчаемъ въ Баварскомъ банкѣ, имѣющемъ въ своихъ билетахъ огромный фондъ для новыхъ ссудъ и потому не нуждающемся для выдачи ихъ въ уплатѣ старыхъ. Всего погашено съ 1836 по 1856 г. процентными взносами 2,993,935 гульд.

Любопытны по Баварскому банку цифры, показывающія добровольный возвратъ занятыхъ капиталовъ, въ одинъ разъ (столбецъ II). Этотъ способъ погашенія совершенно преобладаетъ здѣсь, по крайней мѣрѣ, въ конечныхъ статистическихъ результатахъ, надъ процентнымъ погашеніемъ. Всего возвращено капиталовъ, съ 1836 по 1856 г., болѣе 6 милл. гульд., что составляетъ на всю массу ссудъ втеченіе этого періода (27 милл. 700,000 ч.) около 22%, т. е. болѣе одной пятой доли всего занятаго въ Баварскомъ банкѣ капитала было возвращено разомъ и не воспользовалось облегченіями процентнаго постепеннаго погашенія, столь необходимаго для поземельнаго кредита и хозяйства въ недвижимыхъ имуществахъ, преимущественно сельскихъ и земледѣльческихъ. Такое явленіе должно особенно поражать насъ, послѣ землевладѣльческихъ кредитныхъ институтовъ, гдѣ процентное погашеніе играетъ главную роль, а возвращеніе ссудъ разомъ есть обстоятельство большею частію случайное и ничтожное въ ихъ операціяхъ. Зная, въ какой степени важно (*) прогрессивное процентное погашеніе, не только для сельскаго хозяйства, но и для благоустройства всякой недвижимой собственности, и зная, до какой степени реализація или освобожденіе капитала для нея трудно, мы поневолѣ склонны думать, что возвратъ ссудъ въ Баварскомъ банкѣ, въ такихъ огромныхъ размѣрахъ, предполагающій краткосрочные займы, былъ сопряженъ съ быстрыми оборотами занятыхъ капиталовъ въ рукахъ землевладѣльцевъ, а не въ кругу собственно ихъ хозяйства, въ

(*) См. I главу — объ основныхъ началахъ поземельнаго кредита, стр. 383 и слѣд

недвижимыхъ имуществахъ. Въ категоріяхъ заемщиковъ (см. выше) мы находимъ помѣщиковъ, домовладѣльцевъ и промышленниковъ, занявшихъ всего до 14 милл. гульд., и полагаемъ, что большая часть возвратовъ капитала происходила въ кругу этихъ лицъ. Домовладѣлецъ, помѣщикъ и вообще владѣлецъ недвижимой собственности можетъ занять въ банкѣ капиталъ подъ залогъ своей собственности и производительно употреблять его, не на одну затрату въ землю или въ основной фондъ своего хозяйства, но также и не на чистую спекуляцію, а на *оборотную часть* своего хозяйства. Съ этою цѣлью онъ можетъ завести для себя въ банкѣ, съ помощью занятаго капитала, *открытые счеты* и постоянно съ развитіемъ своихъ оборотовъ брать изъ банка и возвращать въ него деньги. Такая система кредита, хотя и поземельнаго, по характеру гарантіи, но движимаго, по своему назначенію, развита во многихъ мѣстахъ, напримѣръ въ Шотландіи и во Франціи, гдѣ занимаются ею провинціальные нотаріусы и банкиры (*). Эта система предполагаетъ значительную потребность для хозяйства въ оборотномъ капиталѣ, который въ земледѣліи положительно ростетъ съ успѣхами агрономіи и общаго духа промышленности въ странѣ. Можетъ быть, такова причина огромныхъ цифръ возвратовъ ссудъ по Баварскому банку. Въ окончательномъ результатѣ возвратъ разомъ вдвое превышаетъ здѣсь процентное погашеніе. Возвраты почти постоянно возрастали втеченіе 20 лѣтъ, если взять общее ихъ движеніе, въ которомъ, однако, есть колебанія; но самая бо́льшая цифра принадлежитъ 1825 (около 800,000 гульд. и 342 лица) году, который по своей близости къ революціонной эпохѣ, казалось бы, не долженъ былъ представлять обстоятельствъ, благопріятныхъ для серьёзныхъ хозяйственныхъ реализацій. Это опять наводитъ на мысль объ употребленіи ссудъ чисто на биржевую спекуляцію.

Въ отдѣлѣ погашенія намъ остается еще упомянуть о добровольныхъ взносахъ впередъ или возвратѣ разныхъ долей капитала (столбецъ VIII). Здѣсь цифры также постоянно возрастаютъ, кромѣ значительнаго перерыва въ 1844 и 1845 годахъ и менѣе значительнаго въ 1844 и 1849 г. И здѣсь самыми обильными годами

(*) См. для Франціи *Courcelle Seneuil Fraité des opérations de Banque Paris. 1857 Ch VI p 245.*

являются 1852 и 1853, которые во всемъ рядѣ годовъ отличаются исключительною высотою цифръ по всѣмъ предметамъ. Въ числѣ лицъ, вносившихъ впередъ капитальныя доли, замѣчается болѣе правильное возрастаніе. Можетъ быть, именно эта категорія погашенія всего болѣе представляетъ собою движеніе по открытымъ счетамъ землевладѣльцевъ, потому что открытые счеты въ Баварскомъ банкѣ допущены для недвижимой собственности, вслѣдствіе неограниченно дозволеннаго въ немъ списыванія съ капитальнаго долга всякихъ суммъ и полученія вновь въ заемъ погашенныхъ долей.

Если мы наконецъ взглянемъ на общіе результаты погашенія всѣми тремя способами (столбецъ X), то оно весьма удовлетворительно возрастало, кромѣ 1845 и революціонной эпохи, послѣ которыхъ, однако, цифры не только возвратились къ прежнимъ уровнямъ, но далеко ихъ превысили. Если мы сравнимъ общее ежегодное погашеніе капитала съ ежегоднымъ открытіемъ новыхъ ссудъ, то хотя и не замѣтимъ совершеннаго соотвѣтствія въ этихъ цифрахъ, какое желали бы видѣть, но за большею частью годовъ (1842, 1844, 1848, 1854), въ которыхъ замѣтно ослабленіе погашенія, слѣдуютъ года и съ относительно слабыми цифрами новыхъ ссудъ, какъ и слѣдуетъ быть для прочности ипотечныхъ операцій. Всего погашено втеченіе 20 лѣтъ 11,582,000 гульд., что составляетъ на капиталъ всѣхъ ссудъ за этотъ періодъ болѣе 44%, значить около половины.

Не излишне обратить вниманіе на составъ погашенія процентными взносами (annuités) и на разныя категоріи ихъ. Вотъ цифры (*), выражающія число заемщиковъ по каждой категоріи процентныхъ взносовъ:

Размѣръ процентовъ (тутъ же ростъ и погашеніе).	Число заемщиковъ
$4^1/_2$%	6
5%	11,272
$5^1/_2$%	6
6%	121
$6^1/_2$	4

(*) См. *Jahrbuch von Hübner, p. 190.*

Размѣръ процентовъ (тутъ же ростъ и погашеніе)	Число заемщиковъ.
7%	15
7½%	4
8%	16
8½	2
9%	1
10%	33
11%	1
12%	1
14%	1
15%	2

Изъ этого перечня видно, что вся масса заемщиковъ уплачиваетъ 5% (то есть 1% погашенія), вѣроятно, какъ самый удобный размѣръ, предпочитая его 4½% (minimum по уставу банка, то есть ½% погашенія), которые погашаютъ капиталъ только въ 61 г., а 5% въ 43. Весьма важно знать, именно какой масштабъ погашенія наиболѣе соотвѣтствуетъ обстоятельствамъ страны и привычкамъ народонаселенія.

За всѣми новыми займами и погашеніями, капиталъ, остававшійся въ долгу Баварскому банку подъ ипотекою, составлялъ къ 1856 году 16,159,166 гульд. (*), или на все народонаселеніе Баваріи (4½ милл,) около 3½ гульденовъ, или 1р. 75 к. на душу, 11,477 гульд. (или 5½ тыс. руб.) на одну географическую квадратную милю.

Разсмотрѣвъ въ подробности ипотечныя операціи Баварскаго банка независимо отъ прочихъ отраслей его дѣятельности, взглянемъ теперь на нихъ въ связи съ общими оборотами капиталовъ банка, съ ходомъ другихъ его операцій и съ развитіемъ его способовъ, зависящихъ отъ этихъ операцій. Съ этою цѣлью мы соединяемъ въ нижеслѣдующей таблицѣ, подлѣ ипотечныхъ ссудъ, движеніе капиталовъ по важнѣйшимъ (выпуску билетовъ и дисконту) операціямъ, занимающимъ банкъ (**):

(*) По балансу банка къ 1858 г. (только что нами полученному), эта цифра также составляетъ около 16 милл гульд.

(**) Цифры въ этой таблицѣ взяты нами изъ *Banken u. Jahrbuch* Гюбнера.

Годы.	Новыя ссуды.	Всего состояло капитала въ ссудахъ.	Складочный капиталъ по акціямъ.	Ежегодно выпущенные билеты (*)	Ежегодный дисконтъ разныхъ бумагъ.
1836	2,252,650	2,252,650	3,733,333	100,000	7,207,872
1837	1.463,300	3,664,036	5,686,033	700,000	9,004,697
1838	1,278,920	4,839,291	6,250,000	1,400,000	8,487,409
1839	1,075,150	5,776,627	7,000,000	2,700,000	6,717,323
1840	1,697,985	7,296,293	7,513,900	3,200,000	10,009,024
1841	1,939,846	8,937,113	8,027,800	3,500,000	9,155,336
1842	1,428,500	9,794,501	10,000,000	4,000,000	7,401,147
1843	1,565,939	10,934,280	10,000,000	4,000,000	7,999,991
1844	1,516,280	11,755,392	10,000,000	4,000,000	8,944,951
1845	1.266,805	12,504,587	10,000,000	4,000,000	8,597,371
1846	1,468,991	13,441,320	10,416,666	4,400,000	8,573,394
1847	1,996,549	14,878,724	11,000,000	4,800,000	8,242,685
1848	374,800	14,628,843	12,000,000	4,800,000	3,848,502(**)
1849	333,931	14,519,681	12,333,333	5,200,000	3,520,468
1850	1,111,238	15,063,837	13,500,000	6,300,000	4,857,750
1851	1,864,208	16,225,882	15,000,000	6,375,000	5,001,696
1852	2,184,486	17,461,730	20,000,000	8,000,000	7,629,623
1853	1,819,642	18,010,970	20,000,000	8,000,000	— —
1854	732,750	17,703,728	20,000,000	8,000,000	10,324,431
1855	369,997	17,092,916	20,000,000	8,000,000	14,579,122
1856	1,137,409	16,159,166	20,000,000	8,000,000	10,696,953

Основной капиталъ банка (столбецъ 10) достигъ своихъ крайнихъ предѣловъ, назначенныхъ ему по уставу, 20. м. г. Выпускъ билетовъ также достигъ своего maximum, опредѣленнаго въ законѣ. Въ движеніи по дисконту мы замѣчаемъ колебанія, которыя до 1848 г. вращаются, однако, около одной цифры 7 милл.; дисконтъ быстро упадаетъ въ революціонный періодъ, вѣроятно, вслѣдствіе предосторожностей, принятыхъ банкомъ, и еще быстрѣе подымается съ возстановленіемъ дѣлъ въ Европѣ, послѣ революціоннаго застоя промышленности. Но мы не имѣемъ надобности вдаваться въ разборъ дѣйствій банка по разнымъ отраслямъ кредита и только принимаемъ ихъ въ соображеніе, на сколько они касаются нашего предмета—ипотеч-

(*) Здѣсь показана только разность между выпущенными билетами, предъявленными къ размѣну, то есть билеты, оставшіеся въ обращеніи къ слѣдующему году.

(**) Въ 1848 г. сдѣлано на огромную сумму отсрочекъ по прежнимъ учетамъ, но стѣсненъ кредитъ по новымъ дисконтамъ.

наго кредита. Посмотримъ на движеніе ипотечныхъ ссудъ (столбецъ II) въ связи съ основнымъ капиталомъ, выпускомъ билетовъ и дисконтомъ. Замѣтимъ сперва, что капиталъ, затраченный въ ипотечныхъ ссудахъ, не только давно достигъ узаконенныхъ $^3/_5$ основнаго капитала, какъ сказано въ уставѣ, но далеко превышаетъ эту пропорцію. Послѣ шести лѣтъ своего существованія, 1840, почти весь основной капиталъ компаніи былъ затраченъ въ ипотечныя ссуды, и съ 1846 г. капиталъ въ ипотечныхъ ссудахъ постоянно превышаетъ основный капиталъ до 1852 г. (исключая 1842 г., когда послѣдній былъ увеличенъ выпускомъ новыхъ акцій). Изъ этого можно заключить, что ипотечныя помѣщенія были существеннымъ предметомъ дѣятельности Баварскаго банка и не служили въ глазахъ компаніи лишь для благовиднаго прикрытія другихъ, болѣе спекулятивныхъ помѣщеній капитала и оборотовъ. Впрочемъ, банкъ и не могъ имѣть побужденій дѣйствовать иначе, потому что его прибыли отъ ипотечныхъ операцій далеко превышаютъ прибыли отъ всѣхъ другихъ дѣлъ. Въ 1852 г. основный капиталъ доведенъ былъ, выпускомъ новыхъ акцій, до своего maximum— 20,000,000 гульд., вѣроятно, въ виду усилившихся послѣ революціоннаго періода требованій на ссуды, которыя, дѣйствительно, и возрастали до 1854 г. Но съ 1852 г. капиталъ, затраченный въ ипотечныя ссуды, уже постоянно менѣе основнаго капитала, на 2, 3 и наконецъ въ 1856 г. на 4 милл. гульд., и мы уже не понимаемъ именно съ 1852 г. усилившагося выпуска циркуляціонныхъ билетовъ (до 8 милл.), если они должны были служить лишь воспособленіемъ для ипотечныхъ ссудъ, главнаго и самаго выгоднаго назначенія Баварскаго банка.

По крайнему нашему разумѣнію, во всякомъ правильно организованномъ ипотечномъ банкѣ (*), *выпускающемъ циркуляціонные билеты (безпроцентные) и имѣющемъ складочный акціонерный капиталъ, достаточно покрывающій размѣры вѣроятнаго требованія на ссуды,* циркуляціонные билеты должны служить лишь для усиленія способовъ банка къ выдачѣ новыхъ ссудъ, при внезапномъ (или, по крайней мѣрѣ, непропорціональномъ погашенію старыхъ долговъ) усиленіи требованія на ссуды и при недостаткѣ къ тому наличныхъ капиталовъ въ кассѣ банка; по мѣрѣ развитія погашенія, и билеты должны возвращаться въ банкъ. Впрочемъ выпускъ билетовъ можетъ быть и самостоятельнымъ источникомъ ссудъ, если съ самаго основанія складочный капиталъ

(*) Мы говоримъ здѣсь о необходимомъ, нормальномъ ходѣ операцій въ ипотечно-циркуляціонномъ банкѣ, нисколько не выражая нашего мнѣнія въ пользу подобной организаціи земскаго банка.

банка для того недостаточенъ. Учетъ векселей и прочихъ *краткосрочныхъ* коммерческихъ и кредитныхъ бумагъ долженъ служить ипотечному банку для временнаго помѣщенія капиталовъ, остающихся праздными, вслѣдствіе временнаго ослабленія требованія на ссуды, т. е. долженъ служить именно цѣли, противоположной выпуску билетовъ. Такъ понимаемъ мы назначеніе циркуляціонныхъ билетовъ и учета для ипотечнаго банка, если его вниманіе сосредоточено преимущественно на ссуды подъ ипотеку. Сравнивая движеніе цифръ ежегоднаго выпуска билетовъ по Баварскому банку съ ежегоднымъ заключеніемъ новыхъ ипотечныхъ займовъ, мы, дѣйствительно, находимъ, что въ нѣкоторые года усиленіе выпуска билетовъ какъ бы сопровождаетъ усиленіе требованій на ссуды (1840, 1841, 1846, 1847, 1851, 1852 г.); но за то въ остальныхъ годахъ количество обращающихся билетовъ нисколько не уменьшается, при болѣе слабыхъ требованіяхъ на ссуды, и даже иногда усиливается при уменьшеніи послѣднихъ (1842 г.) Если же разсматривать циркуляціонные билеты Баварскаго банка не какъ временной и преходящій способъ подкрѣпленія кассъ для удовлетворенія чрезвычайнаго прилива требованій на ипотечныя ссуды, а какъ *постоянный фондъ для ссудъ* подлѣ основнаго капитала, то мы припомнимъ, въ какой пропорціи находился этотъ капиталъ къ капиталу, затраченному въ ссудахъ, чтобы отдать себѣ отчетъ, удовлетворяютъ ли билеты такому назначенію. Съ 1836 по 1839 г. включительно основной капиталъ постоянно превосходитъ размѣры капитала, затраченнаго въ ссудахъ на $1^1/_2$ и на 2 милл. г. Въ 1840 г. свободный излишекъ основнаго капитала составлялъ только 200,000 г.; въ 1841 г. основнаго капитала уже недостаетъ для ссудъ почти на 1 милл. г.; съ 1842 г. онъ былъ увеличенъ до 10 милл. и съ 1843 до 1852г., несмотря на постоянное свое возрастаніе, его опять недостаетъ для покрытія капитала, затраченнаго въ ссудахъ, на 2, на 3 и даже до 4 милл. г. Итакъ, съ 1841 г. до 1852 билеты банка (хотя и выпущенные въ размѣрахъ, превышавшихъ на 1 милл. и болѣе дефицитъ основнаго капитала въ покрытіи всѣхъ ипотечныхъ ссудъ) выполняютъ эту роль служить постояннымъ, дополнительнымъ къ основному капиталу фондомъ для ипотечныхъ ссудъ. Такая роль циркуляціонныхъ билетовъ (разумѣется, коль скоро въ этомъ орудіи мѣны есть потребность въ странѣ, они не обременяютъ собою обращенія, и постоянная разность между билетами выпускаемы-

ми и предъявляемыми къ размѣну въ кассѣ указываетъ, что масса, остающаяся въ обращеніи отъ одного года къ другому, не превышаетъ потребности въ билетахъ въ публикѣ) весьма выгодна для банка, потому что всѣ проценты, выручаемые по ссудамъ, сдѣланнымъ билетами, являются чистою прибылью подлѣ процентовъ на основной капиталъ. Но съ 1852 г. произведенъ былъ Баварскимъ банкомъ новый выкупъ акцій, и основной капиталъ былъ доведенъ до 20 милл. г. Съ этихъ поръ до 1856 г. включительно онъ уже далеко превосходитъ капиталъ, затраченный въ ипотечныхъ ссудахъ, и билеты, какъ въ первые годы существованія банка, представляются совершенно излишними, какъ фондъ для ссудъ. Съ 1852 по 1856 г. основной капиталъ и билеты составляютъ вмѣстѣ 28 милл. г., а капиталъ въ ссудахъ отъ 16 до 18 милл., излишекъ почти на 10 милл. При такомъ отношеніи основнаго капитала къ ссудамъ, т. е. при болѣе, чѣмъ достаточныхъ размѣрахъ перваго для послѣднихъ, билеты могли бы служить, какъ мы говорили, только временнымъ подкрѣпленіемъ кассъ для чрезвычайныхъ требованій на ссуды; но и для этой надобности достаточно свободнаго излишка основнаго капитала, тѣмъ болѣе, что, послѣ исключительнаго усиленія въ 1852 и 1853, новыя ссуды начали значительно ослабѣвать.

Билеты Баварскаго банка имѣютъ, кромѣ ипотечныхъ ссудъ еще другое назначеніе—учетъ векселей и кредитныхъ бумагъ, который мы оставляли въ сторонѣ, занимаясь исключительно поземельнымъ кредитомъ. Учетныя операціи столько же составляютъ принадлежность Баварскаго банка, какъ и ипотечныя. Если мы разсматриваемъ всѣ его предпріятія, какъ бы подчиненныя ипотечнымъ, то это только потому, что насъ болѣе интересуетъ собственно выясненіе нѣкоторыхъ сторонъ и комбинацій поземельнаго кредита, нежели положеніе дѣлъ самаго Баварскаго банка, мотивы дѣйствій котораго притомъ намъ мало могутъ быть извѣстны. Съ 1840 г. по 1852 возрастаніе билетовъ, кажется, не обусловливается движеніемъ учета, который въ этомъ періодѣ то колеблется около одной и той же цифры, то быстро упадаетъ (въ 1848 г.); въ этомъ періодѣ, какъ мы сказали, билеты дополняютъ основный капиталъ для ипотечныхъ ссудъ. Но съ 1854 г. (*) учетъ быстро возрастаетъ (съ 7 до 10 милл.), а ипотечныя ссуды, несмотря на увеличеніе съ 1852 г. основнаго ка-

(*) За 1853 г. мы не имѣемъ цифры учета

питала, уменьшаются, такъ что 10 милл. излишка основнаго капитала и билетовъ противъ ссудъ едва покрываютъ учетъ трехъ послѣднихъ лѣтъ. Здѣсь, кажется, и объясненіе возрастанія билетовъ, уже непричастныхъ поземельному кредиту.

До 1851 г. включительно, какъ мы увидимъ, прибыли отъ учетныхъ операцій Баварскаго банка были ничтожны въ сравненіи съ прибылями отъ ипотечныхъ ссудъ, и мы не знаемъ, въ какой степени можетъ быть оправдано развитіе первыхъ на счетъ послѣднихъ. Конечно, учетъ векселей, съ оживленіемъ коммерческихъ дѣлъ, значительно поднялся въ послѣднее время, а поземельный кредитъ имѣетъ вездѣ извѣстныя границы, достигнувъ которыхъ онъ долженъ остановиться. Съ точки зрѣнія собственно поземельнаго кредита намъ представлялось бы болѣе выгоднымъ для Баварскаго банка уменьшить свой основный капиталъ, который понапрасну обременяетъ банкъ, когда въ билетахъ онъ имѣетъ болѣе дешевый фондъ для ипотечныхъ ссудъ. Но здѣсь уже является вопросъ о законномъ и обязательномъ по уставу отношеніи основнаго капитала къ билетамъ ($^4/_{10}$), изъ котораго Баварскій банкъ не можетъ выходить. Не въ этомъ ли заключается *стѣсненіе средствъ*, на которое жалуется банкъ въ своемъ послѣднемъ отчетѣ (*) 1856 г и которое, по его словамъ, объясняетъ нѣкоторое ослабленіе его операцій въ послѣднее время? Это ослабленіе замѣтно только (и то положительно лишь въ 1856) по выдачѣ новыхъ ипотечныхъ ссудъ, во всѣхъ остальныхъ отрасляхъ банка мы находимъ скорѣе противное, а мы видѣли, что основной капиталъ далеко превышаетъ затраты банка на ипотечныя ссуды. Итакъ, положительнаго недостатка въ средствахъ нѣтъ; но, можетъ статься, было бы весьма выгодно замѣнить значительную часть основнаго капитала, затраченнаго въ ссудахъ, *билетами*, если потребность обращенія это дозволяетъ. Здѣсь мы соприкасаемся съ вопросомъ объ отношеніи циркуляціонныхъ билетовъ къ основному банковому капиталу, не входящемъ въ кругъ нашихъ настоящихъ изслѣдованій.

Мы постоянно упускали изъ виду способы, которые почерпаетъ Баварскій банкъ изъ другихъ отраслей своей дѣятельности, напримѣръ депозиты и вклады. Но здѣсь, сколько видно изъ таблицъ банка, активъ болѣе или менѣе уравновѣшивается съ пас-

(*) *Hubner Jahrbuch, p. 194—195.*

сивомъ (*), ссуды подъ кредитныя бумаги—съ депозитами, такъ что разсчитывать на свободные излишки капиталовъ по этимъ статьямъ, кажется, нельзя.

Нѣсколько ниже мы приводимъ таблицу свѣдѣній о *чистой прибыли* (**), извлеченной Баварскимъ банкомъ изъ разныхъ отраслей его операцій. Обозрѣвая эту таблицу, мы видимъ, что до 1851 года включительно прибыли отъ ипотечныхъ операцій составляли главную часть доходовъ банка, и всѣ остальные прибыли подлѣ нихъ почти ничтожны. За ипотечными прибылями слѣдуютъ: учетъ, ссуды подъ движимыя цѣнности и застрахованія. Первый упалъ въ революціонной періодъ, вторыя въ то же время возросли до огромной цифры въ 1851 году (вѣроятно, вслѣдствіе воздержности банка отъ учета и требованія болѣе существенныхъ гарантій открываемаго кредита), а послѣднія значительно развились. Въ послѣдніе годы всѣ эти три вѣтви дохода должны были главнымъ образомъ увеличить дивиденды акціонеровъ, чему не могли содѣйствовать ипотечныя ссуды, какъ мы знаемъ, ослабѣвшія. До 1852 г. ипотечный кредитъ былъ главною затратою капиталовъ банка и главнымъ источникомъ его чистыхъ доходовъ; потому дивиденъ акціонеровъ и долженъ былъ преимущественно заключаться въ процентахъ, уплачиваемыхъ заемщиками-землевладѣльцами. Послѣдніе платятъ 4% (безъ погашенія). Размѣръ дивидендовъ и подтверждаетъ это. Съ 1836 до 1840 года мы видимъ дивиденды: 3%, $3^{7}/_{10}$, $3^{8}/_{10}$, $4^{1}/_{10}$; въ этомъ періодѣ основной капиталъ превышаетъ капиталъ затраченный въ ипотечныхъ ссудахъ, потому и дивидендъ не можетъ превышать 4%, а долженъ быть нѣсколько ниже. Въ 1840 г. возрасли значительно ссуды и съ ними дивидендъ. Съ 1840 по 1851 г. включительно капиталъ въ ссудахъ значительно превышаетъ основной капиталъ, и съ нимъ возвысились дивиденды, хотя учетныя прибыли мало поднялись и потомъ упали. Въ 1851 г. къ прибылямъ отъ ипотеки прибавилась чрезвычайная прибыль отъ ссудъ подъ движимыя цѣнности.

(*) *Активъ* все то, что постороннія лица должны банку, напримѣръ векселя въ его кассѣ, ссуды подъ залогъ бумагъ и проч., *пассивъ* — все то, что въ долгу на банкѣ, напримѣръ депозиты, циркуляціонные билеты и проч.

(**) Свѣдѣнія эти взяты нами изъ *Banken*, Гюбнера. Къ сожалѣнію мы не имѣемъ столь подробныхъ свѣдѣній позже 1851 г.

СРАВНИТЕЛЬ

ПРИБЫЛЕЙ БАВАРСКАГО ИПОТЕЧНАГО И УЧЕТ

Статьи доходовъ	1836	1837	1838	1839.	1840	1841	1842
Доходъ (*).							
Остатокъ отъ предъидущаго года	—	—	—	—	—	2,113	4,166
По ипотечнымъ ссудамъ	—	119,640	171,873	212,126	254,014	315,567	361,929
По учетнымъ операціямъ. . .	98,690	99;275	88,336	91,972	108,145	114,154	120,114
По разнымъ ссудамъ подъ кредитныя бумаги	6,001	17,960	36,470	49,495	43,163	37,582	48,141
По переводамъ капиталовъ, открытымъ счетамъ и депозитамъ . .	136	138	506	477	570	734	939
По застрахованію	—	—	—	5,000	34,822	24,178	30,058
Чистая прибыль въ счетъ запаснаго капитала. .	—	—	—	833	1,911	3,525	5,485
Всего дохода . .	147,457	237,013	297,195	359,903	442,626	497,853	579,840
За всѣми расходами банка оставалось чистой прибыли. . . .	104,244	186,516	254,804	312,861	391,271	421,630	498,142
Изъ чистой прибыли выдано акціонерамъ въ дивидендъ (въ томъ числѣ обязательные 3%	3%	3 7/10 %	3 5/10 %	4 1/10 %	4 6/10 %	4 7/10 %	4 8/10 %

(*) Подъ доходомъ здѣсь разумѣется чистая прибыль, а не валовый приходъ,

НАЯ ТАБЛИЦА

НАГО БАНКА ПО РАЗНЫМЪ ЕГО ОПЕРАЦІЯМЪ.

1843	1844	1845	1846	1847	1848	1849	1850	1851
2,982	5,290	1,078	603	596	2,333	1,291	1,159	1,006
424,039	445,068	473,822	508,630	558,920	588,355	576,795	578,573	609,009
126,127	138,488	139,082	137,484	144,748	97,134	72,726	75,413	52,803
44,469	35,146	36,939	36,812	41,184	49,007	80,225	148,644	266,461
1,262	906	1,066	1,109	1,275	1,160	1,008	1,481	1,367
54,262	44,108	41,568	22,964	48,860	37,298	36,379	59,873	62,787
6,908	5,912	7,560	21,951	14,866	18,165	19,590	45,066	51,537
660,050	674,019	701,137	729,586	820,449	793,452	788,015	909,209	1,044,970
572,887	569,790	580,415	597,096	680,166	662,666	670,278	809,766	935,790
5 8/10 %	5 1/10 %	5 2/10 %	5 1/10 %	5 2/10 %	5%	4 9/10 %	5 4/10	5 6/10

по каждой отрасли операцій.

Сравнимъ теперь, для подтвержденія нашей мысли, колебанія дивиденда съ колебаніями излишка капитала въ ипотечныхъ ссудахъ передъ основнымъ капиталомъ (излишка, покрываемаго билетами и обусловливающаго, какъ мы говорили, главнымъ образомъ выгоды такого банка).

Годъ	Дивидендъ	Разница между ипотечнымъ капиталомъ и основнымъ.
1841	$4^{7}/_{10}\%$	+909,313
1842	$4^{5}/_{10}\%$	—65,720
1843	$5^{1}/_{10}\%$	+934,280
1844	$5^{1}/_{10}\%$	+1,755,392
1845	$5^{2}/_{10}\%$	+2,504,587
1846	$5^{1}/_{10}\%$	+9,024,654
1847	$5^{1}/_{10}\%$	+3,878,724
1848	5 %	+2,628,843
1849	$4^{9}/_{10}\%$	+1,156,328
1850	$5^{4}/_{10}\%$	+1,563,837
1851	$5^{6}/_{10}\%$	+1,225,882
1852	5 %	—2,538,270

Разумѣется, эти колебанія того и другаго рода цифръ не могутъ математически совпадать между собою; но важно то, что въ общемъ своемъ направленіи они подтверждаютъ высказанный нами взглядъ. Мы не можемъ отрицать зависимости доходовъ банка и отъ прибылей въ иныхъ оборотахъ, независимо отъ ипотечнаго кредита. Но по 1853 г они преимущественно заключались въ этомъ послѣднемъ, а въ немъ обусловливались преимущественно излишкомъ капитала, затраченнаго въ ссудахъ, передъ основнымъ капиталомъ, т. е., были обратно пропорціональны величинѣ основнаго капитала и прямо пропорціональны величинѣ ипотечнаго капитала. Наконецъ, основываясь преимущественно на прибыляхъ по ипотечнымъ ссудамъ, дивиденды акціонеровъ на сколько могли превышать 4%, уплачиваемые заемщиками, на сколько ипотечный капиталъ превышалъ основной, если не было особенно великихъ прибылей по другимъ операціямъ, кромѣ поземельнаго кредита. Излишекъ ипотечнаго капитала передъ основнымъ потому особенно важенъ для банка, что онъ можетъ покрываться безпроцентнымъ фондомъ—циркуляціонными билетами.

Такова сущность нашихъ мыслей. Въ нихъ можно убѣдиться, вникнувъ во всѣ представленныя нами цифры и таблицы. Для примѣра мы между прочимъ укажемъ только на дивиденды 1842 и 1852 годовъ. Незначительный (исключительный въ этомъ десятилѣтіи) излишекъ основнаго капитала въ 1842 г. тотчасъ обнаружился уменьшеніемъ дивиденда; значительный излишекъ 1852, которымъ начинается новый періодъ (непрерывающагося излишка) сопровождается паденіемъ девиденда на $^6/_0$, *несмотря на то, что этотъ годъ былъ самый обильный, во все время существованія банка, ипотечными ссудами.*

Въ 1854, 1855 и 1856 годахъ были самые высокіе дивиденды по Баварскому банку: $6^1/_2{}^0/_0$, $6^4/_5$, $7^1/_5$ (*). Въ этомъ періодѣ основной капиталъ постоянно преобладаетъ надъ капиталомъ, затраченнымъ въ ипотечныхъ ссудахъ, но поземельный кредитъ вообще уже отступаетъ въ этомъ періодѣ на задній планъ, и чрезвычайно усиливаются учетъ и другія банковыя операціи, которыя только и могли дать такіе дивиденды, совершенно недоступные для поземельнаго кредита.

Замѣтимъ, оканчивая изложеніе дѣлъ Баварскаго банка, что его запасный капиталъ постоянно возрасталъ и въ 1851 г. уже достигъ весьма почтенной цифры 1,025,899 гульденовъ.

Изъ того, что̀ нами сказано относительно выгодъ, которыя могутъ быть извлечены банкомъ изъ излишка требованій на ипотечныя ссуды передъ его основнымъ капиталомъ, и изъ удовлетворенія этимъ требованіямъ циркуляціонными банковыми билетами, можетъ быть выведено заключеніе, что мы выставляемъ желательнымъ образованіе ссуднаго фонда земскихъ банковъ изъ банковыхъ билетовъ. Мы бы никакъ не хотѣли, чтобы изъ нашихъ словъ было выводимо такое заключеніе, потому что мы далеко не приверженцы организаціи поземельнаго кредита на основѣ банковыхъ циркуляціонныхъ билетовъ. Потому и спѣшимъ оговориться. Поземельный кредитъ и ипотечныя ссуды, по самой сущности своей, какъ мы не разъ говорили и какъ очевидно для всякаго, необходимо требуютъ *долгосрочности.* Циркуляціонные банковые билеты, выпускаемые банкомъ по мѣрѣ ежедневной, ежечасной потребности денежнаго рынка въ

(*) *Hubner Jayrbuch 1857. P. 186.* Къ сожалѣнію, мы не имѣемъ подробныхъ отчетовъ прибылей по разнымъ статьямъ за эти годы.

бумажныхъ знакахъ, какъ орудіи мѣны, и ежедневно и ежеминутно предъявляемые въ его кассу къ обмѣну на звонкую монету, по мѣрѣ потребности рынка въ звонкой монетѣ, по самой природѣ своей составляютъ принадлежность краткосрочнаго коммерческаго кредита: учета коммерческихъ бумагъ и открытыхъ счетовъ. Соединеніе банковыхъ билетовъ, размѣниваемыхъ въ кассѣ по предъявленію, съ поземельнымъ кредитомъ составляетъ вообще трудную и весьма сложную задачу государственнаго хозяйства, тѣмъ болѣе, когда въ поземельномъ кредитѣ данной страны преобладаетъ потребность въ постоянномъ капиталѣ, а не оборотномъ, въ затратахъ на землю и недвижимое имущество, а не на коммерческую и движимую часть хозяйства. Эта задача до сихъ поръ не разрѣшена, ни въ теоріи, ни въ практикѣ. Закладные листы земскихъ кредитныхъ обществъ съ возвратомъ по нимъ капиталовъ изъ банка по предъявленію (какъ мы видѣли въ остзейскихъ губерніяхъ и нѣкоторыхъ странахъ Германіи) какъ будто приближаются къ размѣннымъ банковымъ билетамъ; но, во первыхъ, такіе закладные листы все-таки не банковые билеты, по самой своей сущности, и, во вторыхъ, и размѣнные закладные листы не принялись и въ главнѣйшихъ германскихъ учрежденіяхъ поземельнаго кредита консолидированы, то есть обращены въ листы безъ размѣна. Между тѣмъ, коль скоро въ ипотечномъ банкѣ уже допущена комбинація ссуднаго фонда изъ складочнаго капитала и билетовъ, то очевидно, что чѣмъ большая часть перваго будетъ покрыта билетами, тѣмъ выгоднѣе для банка. Это только мы и хотѣли сказать. Кромѣ того, билеты Баварскаго банка, какъ *привиллегированнаго*, то есть исключительно во всемъ государствѣ имѣющаго право выпускать банкноты, поставлены въ особенныя условія; въ излишкѣ его билетовъ, ежегодно остающемся въ обращеніи, можно видѣть извѣстное количество билетовъ, удовлетворяющее болѣе или менѣе постоянной и неизмѣнной потребности народа въ бумажныхъ орудіяхъ мѣны,—потребности, на удовлетвореніе которой Баварскій банкъ имѣетъ монополію (*). Потому выпускъ извѣстнаго количества билетовъ обезпеченъ для Баварскаго банка отъ всякихъ случайностей рыночнаго обращенія.

(*) Публика гораздо менѣе обезпечена противъ банка привиллегированнаго и монопольнаго, нежели совершенно свободнаго. Здѣсь не мѣсто развивать эту мысль, съ которою, впрочемъ, въ настоящее время согласна большая часть экономистовъ.

Въ послѣднее время сдѣланы въ Баварскомъ банкѣ многія важныя преобразованія, которыя предполагались въ отчетѣ банка за 1856 г. и на которыя необходимо указать, хотя послѣдствія ихъ для дѣлъ компаніи еще не могли обнаружиться. Потому, въ заключеніе нашихъ сужденій (*) объ истекшей дѣятельности Баварскаго банка, мы считаемъ полезнымъ представить собственные его взгляды на свои дѣйствія, какъ они выказались въ отчетѣ за 1856 г., послѣднемъ намъ извѣстномъ во всемъ объемѣ.

Отчетъ подтверждаетъ замѣченное нами постепенное увеличеніе числа мелкихъ заемщиковъ и по справедливости выставляетъ это явленіе, какъ весьма благодѣтельное съ точки зрѣнія народнаго хозяйства, говоря, что компанія содѣйствовала развитію кредита въ этомъ направленіи, несмотря на то, что крупныя ссуды и обширныя ипотеки выгоднѣе для ея собственныхъ интересовъ. Отчетъ указываетъ на развитіе добровольныхъ возвратовъ выданныхъ въ ссуду капиталовъ, за разъ или по частямъ. Это право на уплату долга, во всякое время, составляетъ чрезвычайно важную льготу для заемщиковъ; они никогда не могли бы ее имѣть въ частныхъ кредитныхъ сдѣлкахъ. Отчетъ подтверждаетъ особенное пристрастіе публики къ 5% займамъ, (то есть, съ 1% погашенія). До сихъ поръ произволу заемщика предоставлялось выбрать для себя тотъ или другой размѣръ ежегоднаго погашенія, начиная съ $1^1/_2$% ($4^1/_2$% съ интересами) до 6% (10% съ инт.): теперь банкъ оставилъ эту льготу только для мелкихъ заемщиковъ, до 1,000 гульд.; ссуды свыше 1,000 гульд. выдаются не иначе, какъ *съ условіемъ ежегоднаго взноса болѣе 5% или болѣе 1% на погашеніе, и также съ правомъ со стороны банка требовать возврата капитала, по извѣщеніи о томъ заемщика за 6 мѣсяцевъ и съ правомъ заемщика возвращать весь капиталъ также по извѣщеніи за 6 мѣсяцевъ.*

(*) Исключительная цѣль сдѣланнаго нами разбора операцій Баварскаго банка, за истекшее время, была выяснить, какъ для самихъ себя, такъ и для читателей, нѣкоторыя общія условія и черты земскихъ банковъ, а никакъ не критика организаціи и дѣятельности Баварскаго банка. На право такой критики, при тѣхъ матеріалахъ, какіе намъ доступны, и при томъ запасѣ свѣдѣній въ дѣлѣ кредита, какія намъ лично принадлежатъ, мы не имѣемъ никакого притязанія Потому, оставаясь вѣрными общимъ началамъ поземельнаго кредита, мы могли въ нашеи оцѣнкѣ впасть въ ошибочныя сужденія собственно относительно коммерческихъ побужденій, руководившихъ дѣйствіями самаго Баварскаго банка.

Это важное измѣненіе въ системѣ банка не мотивируется въ его отчетѣ; но, сколько можно понять, оно основано на чрезвычайномъ приливѣ требованій на ссуды. Банкъ *не могъ* удовлетворять всѣмъ этимъ требованіямъ или *же не хотѣлъ* вслѣдствіе большей прибыльности другихъ операцій (по учету, ссудамъ, подъ движимыя цѣнности и проч.), которыя особеннымъ образомъ оживились въ послѣднее время. Наконецъ, въ весьма недавнее время, Баварскій банкъ *вовсе закрылъ систему погашенія ежегодными процентными взносами* (*).

О послѣдствіяхъ этой важной мѣры мы ничего не знаемъ. Очевидно только для насъ, что обороты Баварскаго банка, въ послѣднее время, направлены преимущественно къ инымъ промышленнымъ и коммерческимъ интересамъ, нежели поземельный кредитъ, который прежде совершенно преобладалъ въ его операціяхъ. Вмѣстѣ съ упомянутыми преобразованіями, сдѣлано въ Баварскомъ банкѣ, съ разрѣшенія правительства, расширеніе коммерческаго кредита, допущены къ учету коммерческія и кредитныя бумаги въ болѣе обширныхъ размѣрахъ, чѣмъ прежде. Соединеніе обоего рода кредитовъ, ипотечнаго и коммерческаго, и дружное совокупное развитіе того и другаго въ одномъ учрежденіи, вѣроятно, сдѣлалось затрудненіемъ, тѣмъ болѣе ощутительнымъ посреди всеобщаго коммерческаго и промышленнаго оживленія Германіи въ послѣднее время.

Въ группѣ ипотечныхъ учрежденій, основанныхъ на началѣ товарищества капиталистовъ или заимодателей, намъ остается послѣ Баварскаго банка подробно разсмотрѣть устройство поземельнаго кредита во Франціи (**). Судьбы его въ высшей степени любопытны и поучительны не только для уясненія живыми фактами практическаго опыта многихъ спеціальныхъ вопросовъ поземельнаго кредита, но и какъ отрывокъ изъ современной исторіи Франціи, въ которомъ отражаются важнѣйшіе условія и элементы политической и общественной жизни французскаго народа, въ своихъ дивныхъ и прихотливыхъ сочетаніяхъ и про-

(*) *Huebner. Jahrbuch, p. 139.*

(**) Относительно поземельнаго кредита во Франціи см. *Wolowsky Credit foncier (Coquelin et Guillaumin Dictionnaire de l'Economie politique)* Его. же *De l' organisation du crédit foncier Paris. 1848 Dr. I. Levita Die Bodenkredit-anstalt in Frankreich, deren Entwickelung u gegenwaertige Gestaltung (kritische Zeitschrit fuer Rechtswissenschaft und Gesetzgebung des Auslandes; Heidelberg, 1855) Его же, Beitraege zur franzosischen Hypothecarreform* тамъ *1856)* же, *I. E. Horn Das Creditwesen in Frankreich, nationalökonomische*

тивоположностяхъ. Предѣлы нашего труда не позволяютъ намъ войти во всѣ подробности обстоятельствъ, сопровождавшихъ развитіе поземельнаго кредита во Франціи, какъ бы они ни были интересны; но мы постараемся сдѣлать очеркъ главнѣйшихъ его фазъ.

Франція, какъ извѣстно, не можетъ затѣять у себя никакого дѣла безъ того, чтобы съ шумомъ не возвѣстить всей вселенной о своемъ намѣреніи: своимъ поземельнымъ кредитомъ Франція также надѣлала много шума и забила тревогу во всѣхъ концахъ міра Великія намѣренія mobiliser le sol (любимое выраженіе того времени) и великодушныя обѣщанія разомъ освободить французскую землю отъ тяжести вѣковыхъ долговъ, далеко не осуществились въ организаціи credit foncier, какая у насъ теперь передъ глазами. Но не будемъ слишкомъ легкомысленно говорить о французскомъ шумѣ: и здѣсь, если французская земля ни на шагъ не двинулась съ своего мѣста, по велѣніямъ дирекціи credit foncier, если ненавистные ростовщики, по прежнему, гложутъ ея благодатныя поля, если возвышенныя мечты агитаторовъ поземельнаго кредита подпали общей участи всѣхъ предпріятій нашего времени—волненіямъ парижской биржи и спекуляціи ея владыкъ, гвардейскихъ тѣлохранителей общественнаго порядка Франціи, то шумъ, возвѣстившій міру муки рожденія credit foncier, пролилъ чрезвычайно много свѣта на всѣ вопросы поземельнаго кредита и дѣйствительно во многихъ отношеніяхъ возбудилъ благодѣтельную дѣятельность въ умахъ.

Съ исторіей поземельнаго кредита во Франціи связано имя нашего единоплеменника, извѣстнаго современнаго экономиста г. Воловскаго, энергическимъ усиліямъ котораго она обязана своими лучшими страницами и самыми общеполезными начинаніями. Въ то время, когда еще, подъ печальными воспоминаніями о системѣ Лоу и революціонныхъ ассигнаціяхъ публика и даже

Skizze Lpz 1857. E. Bères Manuel de l'emprunteur et du prêteur âux caisses du crédit foncier. Paris 1855. H Kau Die laendliche Urproduction u. der Real-credit Wien 1857. O Huebner. Die Banken Lpz. 1854, pp. 108 и 204. — Courtois. Des operations de Bourse, Paris, 1856, p. 215. Courcelle-Seneuil. Traite theorique et pratique des operations de Banque Paris. 1857. Livre III. Ch. VI. Bailleux de Marizy. Le crèdit foncier, ses transformations, et ses progres en France (Revue des deux mondes, 1858, T. XVII). Ch. Barre. du Crèdit et des banques hypothécaires. 1849. Le Hir Crédit foncier. 1852 В. Безобразова. Поземельный кредитъ въ Польшѣ и во Франціи. (Журн. М Г. И 1856 г. и «Сельское Благоустройство», 1858 г. № 1) *Comptes rendus de l'administration gènérale du crèdit foncier en France 1854—1858*

многіе лучшіе умы смотрѣли во Францію на организацію поземельнаго кредита, какъ на бредъ утопистовъ или новый замыселъ противъ чужихъ кармановъ, г. Воловскій не переставалъ говорить объ этой организаціи, какъ о единственномъ способѣ улучшенія стѣсненныхъ кредитныхъ обстоятельствъ французскаго земледѣлія, и, знакомый съ устроѣствомъ поземельнаго кредита въ своемъ отечествѣ, царствѣ Польскомъ, и Восточной Германіи, онъ указывалъ на нихъ какъ на дѣйствительность, давшую прекрасные. далеко не мечтательные результаты (*).

Иго ипотечныхъ долговъ, тяготѣвшее надъ земледѣльцами и сельскими хозяевами, было во Франціи предметомъ постоянныхъ жалобъ и самыхъ злополучныхъ пророчествъ. Нельзя сказать, чтобы въ этихъ вопляхъ не было значительной доли истины, но нельзя также сказать, чтобы въ нихъ не было блистательнаго преувеличенія, всегда являющагося неизбѣжнымъ спутникомъ страданій французскаго общества и въ его собственныхъ глазахъ, и въ глазахъ постороннихъ свидѣтелей. Если взять цифру всѣхъ ипотечныхъ долговъ, лежавшихъ на французской поземельной собственности, отъ 11 до $12^1/_2$ милліардовъ франковъ (**) и постоянное ихъ возрастаніе (до 500 милліоновъ годъ), то, дѣйствительно, тяжесть ихъ казалась необъятною и будущность сельскаго хозяйства самою роковою.

(*) См. докладъ г Воловскаго Академіи наукъ нравственныхъ и политическихъ въ 1839 г. и издававшійся имъ журналъ: *Revue de législation et de jurisprudence*.

(**) По оффиціальнымъ документамъ, исчислялось въ 1832 году ипотечныхъ долговъ (заключенныхъ формальнымъ порядкомъ, со внесеніемъ въ ипотечныя книги) 11, 233, 265, 778 франк, а въ 1840 г уже 12, 554, 098, 600. Возрастаніе долговъ по ипотечнымъ книгамъ представлялось въ слѣдующемъ видѣ.

1840	519,278,160	фр.	новыхъ	займовъ
1841	419,575,820	—	—	—
1842	509,555,000	—	—	—
1843	564,255,000	—	—	—
1844	572,276,700	—	—	—
1845	584,553,000	—	—	—
1846	600,671,700	—	—	—
1847	630,545,840	—	—	—
1848	550,053,300	—	—	—
	5,022,764,620			

Среднимъ числомъ въ годъ 557,973,847
(*Diction. de l'Econ polit. T.* 1, 557. Статья г. Воловскаго).

Но эти цифры были, подъ вліяніемъ паническаго страха окончательнаго банкрутства поземельной собственности, значительно раздуты. Болѣе хладнокровное размышленіе и добросовѣстныя изслѣдованія показали, что весь ипотечный долгъ долженъ быть, по крайней мѣрѣ, уменьшенъ на одну треть (1) и что, по приблизительной вѣроятности, онъ можетъ быть оцѣненъ въ 8 милліардовъ (2), и даже менѣе. Принимая на основаніи этихъ данныхъ среднюю цифру всего ипотечнаго долга и затѣмъ пропорцію его къ вѣроятной средней цѣнности всей поземельной собственности во Франціи, первый составлялъ приблизительно только одну седьмую послѣдней, и, принимая самыя неблагопріятныя и преувеличенныя исчисленія, мы все-таки получимъ пропорцію 1: 5 (3). Такая пропорція долга къ цѣнности собственности еще далеко не есть конечное ея раззореніе; въ самой же Франціи движимыя имущества, при новыхъ формахъ и отважныхъ продпріятіяхъ коммерческаго и промышленнаго кредита, были въ зависимости отъ кредита въ несравненно болѣе обширныхъ размѣрахъ. Въ то же время, при всѣхъ условіяхъ самой мелочной осторожности земскихъ кредитныхъ учрежденій въ Германіи, всякое недвижимое имущество могло быть заложено на половину своей цѣнности, и во многихъ мѣстностяхъ вся совокупность имѣній достигла уже этой пропорціи долга. На основаніи такихъ соображеній, люди, спеціально занимавшіеся вопросомъ (какъ, напримѣръ, г. Воловскій) (4), справедливо утверждали, что вся совокупность поземельной собственности во Франціи *менѣе обременена долгами*, чѣмъ въ остальной Европѣ. Постоянно высокія продажныя цѣны на землю и имѣнія во Франціи подтверждали этотъ взглядъ. Кромѣ того, поземельная собственность и землевладѣлецъ во Франціи были совершенно свободны отъ того бремени, тяготѣвшаго повсемѣстно надъ сельскимъ хозяйствомъ въ Германіи, *феодальныхъ повинностей*. Это бремя, отъ котораго Франція съумѣла освободиться гораздо ранѣе, путемъ некредитныхъ сдѣлокъ, было для многихъ странъ Германіи необходимостью, болѣе настоятельною всякихъ ипотечныхъ дол-

(1) Вычтя многія суммы, внесенныя въ ипотечныя книги вдвое, для одной формы и проч. (мнѣніе г. Воловскаго).

(2) Мнѣніе г. Шегаре, докладчика законодательнаго собранія въ 1858 г.

(3) *Revue des deux mondes. T. XVII, p. 598. Diction. de l' Econ. pol. T. I, p. 550.*

(4) *Diction. de l'Econ. pol T. I, p. 550.*

говъ, къ основанію кредитныхъ учрежденій; оно стоило всякихъ пожертвованій правительства и не могло ожидать рѣшенія исключительно отъ успѣховъ частныхъ промышленныхъ предпріятій. Всѣ долги французской поземельной собственности были добровольные, и тяжесть ихъ возрастала отъ недостатка землевладѣльческой энергіи и медленности агрономическихъ успѣховъ.

Это — свѣтлая сторона ипотечнаго долга, обремепявшаго французскія недвижимыя имущества. Но онъ имѣетъ и другую сторону, которая, безъ преувеличенія, дѣйствительно, неутѣшительна и заставляла съ особенною живостью чувствовать затруднительность кредитныхъ обстоятельствъ.

Не столько *капитальныя цифры* ипотечныхъ долговъ были обременительны для французскихъ собственниковъ, сколько *условія*, на которыхъ они заключались, и *обязательства*, которыя на себя принимали заемщики въ отношеніи къ кредиторамъ. Выше выставленная нами весьма успокоительная пропорція между цифрою всего ипотечнаго долга и цѣнностью всѣхъ недвижимыхъ имуществъ во Франціи совершенно измѣняетъ свой характеръ, если сравнить ежегодные доходы ихъ и проценты, уплачиваемые заимодавцамъ. Здѣсь уже оказывается пропорція далеко неблагопріятная: по среднимъ исчисленіямъ, ежегодныя обязательства по уплатѣ процентовъ достигаютъ по крайней мѣрѣ, 500 или 600 милліоновъ франковъ, а весь поземельный доходъ не превышаетъ двухъ милліардовъ (т. е. пропорція 1: 4); четвертая или даже третья часть всѣхъ доходовъ идетъ на уплату процентовъ, безъ малѣйшаго даже погашенія самаго долговаго фонда. Между тѣмъ ипотечные долги постоянно возрастаютъ, съ нимъ и ежегодные проценты; а поземельный доходъ, при медленности успѣховъ сельскаго хозяйства во Франціи, не быстро увеличиваются.

Такая несоразмѣрность ипотечныхъ обязательствъ къ доходамъ землевладѣльцевъ происходитъ преимущественно отъ чрезвычайной высоты роста по ипотечнымъ долгамъ во Франціи. По свѣдѣніямъ, собраннымъ для парламентскихъ преній, въ 1851 г. опредѣляли цифру процентовъ, ежегодно выплачиваемыхъ ипотечными должниками, въ средней сложности, на всемъ пространствѣ Франціи, отъ 9 до 10% на занятый капиталъ. Какъ ни чрезмѣрно высока такая средняя цифра ипотечнаго процента, даже въ сравненіи съ странами съ высокимъ ходячимъ процентомъ на капиталъ, но она была послѣдствіемъ

весьма умѣренныхъ выводовъ изъ точныхъ, повсемѣстныхъ изслѣдованій. Изъ 65 департаментскихъ совѣтовъ, спрошенныхъ правительствомъ въ 1845 г. о состояніи ипотечныхъ долговъ, 57 совѣтовъ отвѣчали, что землевладѣльцы всегда платятъ по своимъ долгамъ болѣе 5%, 17 выставили для процентовъ и другихъ расходовъ 6% и 7%, 12 совѣтовъ—7, 8, 9, и 10%; наконецъ нѣкоторые доходили до 12, 15, 20 и даже 22%, особенно въ случаѣ краткосрочныхъ и мелкихъ займовъ. Вообще опредѣляли средній процентъ, *при самыхъ благопріятныхъ условіяхъ* заключенія ипотечнаго займа, въ 6 и 7%, а съ необходимыми расходами по закладнымъ въ 8—10%. Въ этомъ отношеніи Парижъ и нѣкоторые большіе города представляютъ большую разницу съ остальною Франціею и сельскими имуществами; парижскіе домовладѣльцы, при благопріятныхъ условіяхъ ихъ состоятельности, могли занимать подъ залогъ домовъ по 5%. Но уже подъ самымъ Парижемъ ростъ доходилъ до 9% (*). Потому, если исключить городскія имущества, особенно состоятельныхъ землевладѣльцевъ и особенно выгодные для поземельной собственности случаи займовъ, средняя цифра процента въ 9 и 10% будетъ довольно вѣрна для большей массы должниковъ. Наконецъ, исключивъ всѣ крайности, какъ благопріятныя, такъ и неблагопріятныя, все-таки можно было, съ полною вѣроятностію, притти къ убѣжденію, что средній нормальный процентъ по займамъ подъ залогъ недвижимой собственности во Франціи 7% (**). Нельзя сказать, чтобы такіе результаты, при самой умѣренной ихъ оцѣнкѣ, не были печальны въ странѣ, богатой капиталами, огромными пространствами самой плодоносной почвы, съ колоссальнымъ развитіемъ промышленности и съ образцовымъ образомъ устроенною магистратурою и судопроизводствомъ. Достаточно вспомнить для уясненія себѣ невыгодности такихъ результатовъ, что почти во всей сосѣдней Германіи средній процентъ по частнымъ ипотечнымъ займамъ не превышалъ 5%, и правительства и частныя лица напрягали усилія, чтобы съ помощью ипотечныхъ учрежденій понизить и этотъ размѣръ процентовъ.

Высота роста и другихъ расходовъ при заключеніи займовъ подъ недвижимую собственность во Франціи объясняется пре-

---

(*) *Diction. de l'Econ. polit. T. I, p. 556.*

(**) Тамъ же, p. 557.

имущественно характеромъ, который приняли тамъ съ давнихъ временъ такія кредитныя сдѣлки. Всѣ онѣ заключаются черезъ посредство мѣстныхъ нотаріусовъ, маклеровъ и разнымъ сводчиковъ, которые берутъ на себя всѣ хлопоты по договору объ условіяхъ займа и по исполненію всѣхъ законныхъ формальностей (весьма запутанныхъ и мало обезпечивающихъ права собственности и кредиторовъ) и затѣмъ по взысканію процентовъ и долговой суммы (*). За эти услуги они берутъ большое вознагражденіе и стараются извлечь возможно болѣе для себя выгодъ съ обѣихъ сторонъ. Весьма естественно, что вся тяжесть такихъ условій обрушивается преимущественно на заемщиковъ. Издавна образовался этимъ путемъ, во Франціи, осо-

(*) Займы подъ залогъ недвижимыхъ имуществъ заключаются обыкновенно во Франціи слѣдующимъ, обычаемъ вкоренившимся, порядкомъ. Желающій занять выдаетъ своему коммисіонеру закладной актъ на свое имѣніе, въ той суммѣ, какая ему нужна, и, кромѣ того, подписываетъ на имя коммисіонера, на всю эту сумму, еще нѣсколько заемныхъ писемъ (каждое въ 1,000 фран.). Эти письма или векселя обыкновенно пишутся безъ означенія срока уплаты долга, такъ что могутъ быть во всякое время поданы ко взысканію. Они выдаются также безъ означенія имени кредитора, такъ, чтобы можно было вписать всякое имя. Коммисіонеръ снабжаетъ ихъ своимъ поручительствомъ, или же они выдаются на имя коммисіонерства, который дѣлаетъ, для облегченія ихъ обращенія бланковую надпись. Коммисіонеръ вручаетъ эти заемныя письма другой сторонѣ—кредитору, или вообще продаетъ ихъ капиталистамъ, какихъ отыщетъ, и условливается съ ними о срокѣ взысканія долга или о пересрочкѣ, лежащихъ на его отвѣтственности. Кредиторъ и должникъ остаются большею частію другъ другу неизвѣстными и совершенно чуждыми. Агентъ получаетъ проценты и всѣ расплаты отъ должника и разсчитывается съ кредиторомъ; онъ даже, въ случаѣ несогласія послѣдняго на отсрочки, уплачиваетъ ему весь капиталъ и уже самъ расправляется съ должникомъ или отыскиваетъ для него другаго заимодавца, или же наконецъ остается самъ его кредиторомъ. Коммиссіонеры обыкновенно обнадеживаютъ заемщиковъ насчетъ отсрочекъ, и послѣдніе, не задумываясь о срокѣ расплаты, подписываютъ обязательства на всякую сумму. Весьма часто долги дѣйствительно отсрочиваются безконечное число разъ и обращаются какъ бы въ непрерывныя ренты. Землевладѣлецъ дѣлается вѣчнымъ неоплатнымъ должникомъ сводчиковъ, которые сосутъ изъ него все, что могутъ. Кромѣ операцій, прикрытыхъ формою законности, разумѣется, совершается множество мошенническихъ продѣлокъ, изъ которыхъ землевладѣльцамъ трудно выпутаться, такъ какъ агенты, знатоки, посвященные во всѣ таинства крючкотворства, всегда одержатъ верхъ. Внезапная подача ко взысканію, со стороны людей, совершенно неизвѣстныхъ землевладѣльцу, арестъ всего его имущества безпрестанно поражаютъ сельскихъ хозяевъ, въ особенности мелкихъ. Агенты дѣлаются также иногда жертвами капиталистовъ, которые въ общей сложности одни спокойно пожинаютъ лавры. При этой системѣ сдѣлокъ, заемщики выигрываютъ одно — полную *тайну* заключеннаго займа. Это обстоятельство и служитъ для нихъ постояннымъ соблазномъ. См. *O. Huebner. Die Banken, p. 108. Courcelle Seneuil. Traite des opèrations de Banque, p. 111.*

бенный классъ людей, живущихъ и обогащающихся единственно на счетъ стѣсненныхъ обстоятельствъ землевладѣльцевъ, особенно сельскихъ и мелкихъ. Этотъ классъ сдѣлался мало по малу средоточіемъ всѣхъ сдѣлокъ по закладнымъ, и никакой случай займа не могъ миновать ихъ рукъ. Промыселъ этихъ людей основанъ на возможно большемъ возрастаніи ипотечныхъ займовъ, которые, подъ ихъ вліяніемъ, умножались и учащались (посредствомъ краткосрочныхъ условій и пересрочекъ) до несмовѣрности. Много французскаго воображенія, краснорѣчія и остроумія изощрено на описаніе продѣлокъ и хищничества этихъ людей, въ особенности посреди сельскаго и крестьянскаго народонаселенія. Такъ одинъ французскій священникъ, разсказывая ужасы закладныхъ для бѣдныхъ поселянъ-собственниковъ, говоритъ: «все искусство этихъ мелкихъ ростовщиковъ состоитъ въ практическомъ разрѣшеніи слѣдующей задачи: *ссужая поселянину 900 фраковъ, найти средство отнять у него 9,000 фр. и остаться честнымъ человѣкомъ, въ глазахъ французскаго гражданскаго кодекса*». (*)

Мы указывали на 7% какъ на среднюю цифру ежегоднаго роста по всѣмъ ипотечнымъ долгамъ Франціи, какъ на результатъ самыхъ добросовѣстныхъ и умѣренныхъ исчисленій; между тѣмъ, доходъ собственниковъ земли во Франціи никогда не превышаетъ $3^1/_2$% на покупную цѣну земли, и даже въ средней сложности не болѣе $2^1/_2$% и 3 %. Поэтому бремя ипотечныхъ долговъ во Франціи представлялось еще болѣе тягостнымъ, когда выводили изъ этихъ цифръ то необходимое заключеніе, что постоянныя обязательства собственниковъ земли въ отношеніи къ ихъ кредиторамъ, въ нормальномъ порядкѣ вещей, вдвое и даже болѣе превышали ихъ доходы, безъ малѣйшаго даже погашенія самаго капитала долга. Такое экономическое положеніе поистинѣ должно было казаться чудовищнымъ. Чтобы понять причины этого положенія и уяснить кажущееся противорѣчіе его съ тою пропорціею ежегодныхъ процентовъ по ипотекамъ къ среднимъ ежегоднымъ поземельнымъ доходамъ Франціи (1: 4), которую мы выставили выше, необходимо вникнуть въ различіе между *поземельнымъ доходомъ* и *доходомъ собственника земли* (или тѣмъ, что называется *рентою*), который составляетъ только часть перваго. Въ общей совокупности чистаго поземель-

(*) *E Béres. Manuel de l' emprunteur et du prêteur etc. 49*

наго дохода заключается: вознагражденіе за трудъ, дѣятельность и риски сельскаго хозяина, земледѣльца или вообще земледѣльческаго предпринимателя—cultivateur, самъ ли онъ собственникъ земли, или снимаетъ ее отъ собственника), то, что называется его промышленною прибылью, проценты на капиталы, затраченные въ землю и хозяйство, и наконецъ плата за пользованіе землею, за право собственности, или рента въ пользу собственника. Поземельный доходъ можетъ составлять 10% на цѣну имѣнія, а доходъ собственника, или рента, которую онъ получаетъ безъ малѣйшаго участія своимъ трудомъ, безъ всякихъ хлопотъ, можетъ быть только 2, 3% и 3½%, Между тѣмъ—и въ этомъ состоитъ одно изъ главныхъ условій тяжкихъ кредитныхъ обстоятельствъ, въ которыхъ находилась поземельная собственность во Франціи—*большая часть ипотечныхъ долговъ заключалась для покупки земли,* и не столько для болѣе выгодной и тщательной ея обработки, сколько для пріобрѣтенія права собственности на землю, этого высочайшаго гражданскаго блага въ глазахъ каждаго члена французскаго общества. Такое направленіе составляетъ съ давнихъ временъ одну изъ чертъ французской національности; оно сопряжено со многими слишгомъ важными политическими и соціальными послѣдствіями въ жизни французскаго народа, и мы отмѣчаемъ здѣсь только его экономическіе результаты, или, лучше, одно изъ экономическихъ затрудненій, къ которому привело это движеніе (*). При постоянномъ стремленіи пріобрѣсть во что бы

(*) Выписываемъ мнѣніе по этому предмету знаменитаго французскаго ученаго по вопросамъ земледѣлія г. Буссенго, но нѣкогорымъ мыслямъ, оно можетъ также служить и дальнѣйшему нашему развитію теоріи поземельнаго кредита. «Вообще, когда говорятъ о доходахъ земледѣлія, сказалъ г. Буссенго (во время административныхъ изысканій французскаго правительства относительно ипотечнаго кредита), смѣшиваютъ двѣ вѣщи, которая необходимо различать· *доходъ отъ поземельной собственности* и *промышленную прибыль сельскаго хозяина.* Я думаю, что человѣкъ, занимающій по 6 и 8 процентовъ, чтобы купить землю, которая принесетъ ему не болѣе 2½ процентовъ дохода, дѣлаетъ весьма плохую спекуляцію. *Я даже вижу въ этого рода операціяхъ главную причину гибельнаго положенія, въ которомъ находится большее число сельскихъ жителей.* Но этого бы не было, если бы сельскій хозянъ занималъ единственно для того, чтобы пріумножить свои способы воздѣлыванія почвы, улучшить свое хозяйство; въ этомъ случаѣ онъ могъ бы съ выгодою занимать по такимъ же процентамъ, какъ и для всякой другой промышленности. Безпрестанно повторяютъ: земледѣліе не можетъ процвѣтать, когда оно получаетъ кредигъ по 6 и 8%, въ то время, какъ доходъ земли рѣдко достигаетъ 3%. Но здѣсь именно надо дѣлать то различіе между доходами, о которомъ мы говорили. Во-первыхъ, капиталъ, за-

то ни стало поземельную собственность, или увеличить уже пріобрѣтенную, при вѣчной заботѣ *округлять свои владѣнія—s'arrondir*, вошедшей въ плоть и кровь народа, при весьма значительномъ равнодушіи къ самому пользованію землею, къ системѣ ея обработки, при постоянномъ народномъ предпочтеніи къ извлеченію возможно большихъ гражданскихъ выгодъ изъ права поземельной собственности, передъ извлеченіемъ возможно большихъ промышленныхъ выгодъ изъ пользованія землею или ея

траченный на покупку самой земли, разумѣется, приноситъ небольшой доходъ; умѣренность этого дохода оправдывается вѣрностью помѣщенія. Потомъ капиталъ, затраченный на обработку, на хозяйство, въ тѣсномъ смыслѣ слова. Эта часть должна по необходимости приносить почти столько же прибыли, какъ и капиталы во всякой другой промышленности иначе, не было бы никакого побужденія заниматься сельскимъ хозяйствомъ. Эта часть затратъ обыкновенно ничтожна въ сравненіи съ покупнымъ фондомъ, и потому, по большей части, землевладѣльцы, сами хозяйничающіе на своей землѣ, купленной дорого, извлекаютъ изъ нея доходъ, весьма мало превышающій тотъ, который бы они имѣли, отдавая землю въ аренду. Но изъ этого никакъ не слѣдуетъ, чтобы оборотный земледѣльческій капиталъ *не могъ бы* приносить большихъ выгодъ. Предположимъ, что земля въ 500,000 фр требуетъ для своей обработки капиталъ въ 50,000 фр. Отдавая ее въ аренду, можно получать ежегодно дохода 15,000 фр; занимаясь сами обработкою, мы бы могли получать 19,000 фр Въ первомъ случаѣ процентъ на покупной капиталъ будетъ 3%, во второмъ случаѣ — $3^{1}/_{10}$%. Разница небольшая, но все-таки капиталъ собственно хозяина (оборотный) даетъ 8%. Итакъ, земледѣльческая спекуляція, пользующаяся кредитомъ не для пріобрѣтенія поземельной собственности, а для воздѣлыванія земли, можетъ, по нашему мнѣнію, занимать, и дѣйствительно занимаетъ, на тѣхъ же условіяхъ, какъ и всякая другая промышленность. И если можно устроить финансовую систему, которая бы дала поземельной собственности средства получать капиталы дешево на долгіе сроки, тогда земледѣльческія прибыли стали бы возрастать, съ ними и общіе успѣхи сельскаго хозяйства. *(Diction. de l' Econ. polit. T, 1, p. 351 æ 352)*. Къ этимъ словамъ несомнѣнной истины мы съ своей стороны позволимъ себѣ присовокупить, что здѣсь не упомянута еще третья категорія (кромѣ самаго земельнаго или покупнаго фонда и оборотнаго) капиталовъ; это—расходы на разнаго рода улучшенія почвы *(meliorationen, améliorations du sol)*, какъ, напримѣръ, осушеніе, дренажъ, ирригація проведеніе дорогъ и проч Эти расходы (физіократы присвоивали имъ особое названіе *avances foncières)* занимаютъ весьма важное мѣсто въ современномъ сельскомъ хозяйствѣ. По своей значительности и медленности оборота затраченнаго на нихъ капитала, онѣ болѣе относятся къ обязанностямъ собственника земли, нежели фермера или земледѣльца, и въ странахъ, гдѣ земледѣліе процвѣтаетъ, какъ Въ Англіи, производятся большею частію самими собственниками, съ возвышеніемъ за то арендной платы. Этого рода затраты приносятъ проценты (постоянно возрастающіе) меньшіе, чѣмъ собственно оборный капиталъ, но большіе, чѣмъ покупной фондъ Для такихъ именно затратъ особенно полезенъ правильный, долгосрочный, поземельный кредитъ, съ постепеннымъ погашеніемъ капитала.

воздѣлыванія, весьма естественно, что поземельная собственность во Франціи должна была войти въ неоплатные долги, безпрестанно дробясь и переходя изъ рукъ въ руки.

Въ тѣсной связи съ этимъ стремленіемъ поземельнаго кредита во Франціи къ пріобрѣтенію собственности находится, какъ извѣстно, крайнее измельченіе и затѣмъ чрезвычайное дробленіе кредита и постоянное преобладаніе въ массѣ ипотечныхъ должниковъ Франціи *мелкихъ заемщиковъ*. Такимъ образомъ, изчисляли, что ежегодно заключается во Франціи до 250,000 (единицъ) ипотечныхъ займовъ въ 300 Фр. и въ нѣсколько большихъ суммахъ (*). Между тѣмъ, расходы и проценты по ипотечнымъ долгамъ и вообще тяжесть ихъ для должниковъ, въ страшной прогрессіи, возрастаютъ отъ крупныхъ заемщиковъ къ мелкимъ (**); вмѣстѣ съ тѣмъ сроки займовъ

(*) Таково было мнѣніе извѣстнаго финансиста Одифре въ 1838 г. *(Courcelle-Seneuil. Traite, p 243)*. Г. Воловскій представляетъ, по достовѣрнымъ даннымъ, слѣдующій составъ ипотечныхъ долговъ за 1841 г. *(Dicition. d'leur. polit, T 1, p. 557)*.

Размѣръ каждаго займа.	Число займовъ.	Капиталъ.
Въ 400 Фр. и ниже . .	155,220	36,640,948 Фр.
Отъ 400 до 1,000 . .	89,803	62,421,267 —
Свыше 1,000 . . .	84,553	302,513,625 —
Всего .	329,576	401,575,840 Фр.

При не гласности, сопровождающей мелкіе займы, естественно, что оффиціальныя данныя *ниже* дѣйствительности.

(**) Г. Курсель-Сенель, опытный практическій знатокъ въ дѣлѣ кредита, сообщаетъ слѣдующія свѣдѣнія о расходахъ при заключеніи ипотечныхъ займовъ во Франціи, независимо отъ условленныхъ процентовъ въ пользу кредитора:

Расходы по закладной въ 300 Фр.	Ф.	с.
Выписка изъ ипотечной книги	2	00
Переписка копіи	3	00
Крѣпостныя пошлины *(curegistrement)*	3	50
Гербовая бумага, экспедиція и копія	1	60
Гонорарій за экспедицію	4	00
Ипотечныя пошлины и печать	1	45
Плата хранителю гипотеки	1	25
Redaction des borderaux	2	50
(Закладной актъ.)		
Копія съ квитанціи	3	00
Пошлины	1	65
Гербовая бумага, экспедиція и проч по снятію запрещенія	2	85
Гонорарій	4	—
Плата хранителю	1	—
Всего . .	31	60

обыкновенно тѣмъ короче, чѣмъ меньше долговая сумма и чѣмъ бѣднѣе заемщикъ. А постоянныя пересрочки долговъ возобновлютъ каждый разъ всѣ расходы.

Такое положеніе огромной массы народонаселенія не могло не озабочивать съ давнихъ поръ французскаго правительства. Какъ ощущеніе всякаго недуга страны, по неизбѣжному закону развитія французскаго общества, сосредоточивается въ Парижѣ и ищетъ для себя врачеванія въ правительственныхъ центрахъ, а не въ свободной предпріимчивости частныхъ лицъ, такъ было и въ настоящемъ случаѣ. Парижъ и его административные дѣятели тревожились печальными обстоятельствами сельскихъ хозяевъ, и безъ того содѣйствія сверху, съ которымъ испоконъ вѣка сроднилось все общество, вѣроятно, никакая серьёзная организація поземельнаго кредита въ кругу самихъ заинтересованныхъ лицъ не состоялась бы. Къ тому же, здѣсь вопросъ касался одного изъ чувствительнѣйшихъ элементовъ французскаго общества—собственниковъ земли, возростаніе которыхъ составляло, въ глазахъ всѣхъ правительствъ Франціи, безъ различія происхожденія и званія, и всѣхъ политическихъ, людей почти безъ различія партій, составляло лучшую *гордость, доблесть и честь исторіи*. Если всякій вопросъ французской жизни, начиная отъ музыкальнаго діапазона (не такъ давно возрожденнаго изъ анархіи къ привиллегированному порядку (*) до престолонаслѣдія, выростаетъ въ формы вопроса государственнаго и правительственнаго, то интересы поземельной собственности и сельскаго народонаселенія, признаваемые за лучшую опору и за хранителей порядка, поочередно каждою партіею во Франціи, имѣли по преимуществу право на попеченія правительсгва. Наконецъ присоединимъ ко всѣмъ этимъ причинамъ шумнаго движенія, окружавшаго вопросъ о поземельномъ кредитѣ въ правительственныхъ и общественныхъ кругахъ Франціи и особенной популярности этого вопроса, интересы самаго земледѣлія. Успѣхи

Такимъ образомъ, при займѣ въ 300 фр. на годъ, расходы составляютъ 10% сверхъ роста въ пользу кредитора; при займѣ на два года расходы немного болѣе 5% Нужно замѣтить, что здѣсь не исчислены никакія чрезвычайныя издержки въ пользу нотаріуса или сводчика. А тутъ является цѣлая система разныхъ вознагражденій и строгая постепенность установившихся категорій, такъ, напримѣръ, *la bienvenue, la fausse alerte,* и проч. (См. *Bérès. manuel, etc. p. 48* и слѣд).

(*) Для всей Франціи былъ *предписанъ* одинъ и тотъ же *діапазонъ* (консерваторіи).

сельскаго хозяйства, въ особенности вблизи отъ блистательныхъ агрономическихъ начинаній двухъ сосѣднихъ странъ—Бельгіи и Великобританіи, этой старинной и коварной соперницы, также были всегда особенно любовнымъ предметомъ заботъ во Франціи, и со стороны мыслящихъ людей, и со стороны правительства. Начиная съ знаменитаго изрѣченія Сюлли: labourage et pâturage sont les deux mamelles de l'êtat, Франція до новѣйшаго времени не теряла своихъ притязаній быть pays agricole. Правда, трудно отыскать государство, которое не мнило бы быть *земледѣльческимъ:* это какой-то почетный титулъ, котораго почему-то добиваются всѣ страны. И Англія провозглашаетъ себя государствомъ земледѣльческимъ, и Германія, и Россія. Это выраженіе: *государство земледѣльческое*, принадлежитъ къ разряду тѣхъ счастливыхъ созвучій словъ, посредствомъ которыхъ говорящій всегда убѣжденъ произнести великую истину и обнаружить глубокомысленность своихъ взглядовъ. Впрочемъ, съ величайшею готовностію, уступая всякому безвредное наслажденіе созвучіями почетныхъ титуловъ, мы не будемъ ставить никому въ упрекъ и притязаній на титулъ земледѣльческаго государства. Излишняя заботливость о сельскомъ хозяйствѣ не можетъ послужить въ ущербъ другимъ цивилизующимъ отраслямъ народной дѣятельности; скорѣе, напротивъ. Замѣтимъ, притомъ, что огромная пропорція сельскаго народонаселенія во Франціи (20 милл. крестьянъ на 35 милл. всѣхъ жителей) можетъ для нея оправдывать званіе земледѣльческой страны. Впрочемъ, такое количественное отношеніе еще не есть доказательство развитія земледѣльческихъ интересовъ, скорѣе напротивъ.

Мы указали на главныя черты затрудненій въ кредитныхъ обстоятельствахъ французской поземельной собственности, теперь переходимъ къ очерку мѣръ, которымъ онѣ послужили поводомъ и которыя привели къ нынѣшней организаціи поземельнаго кредита во Франціи.

Уже іюльское правительство было сильно озабочено устройствомъ поземельнаго кредита, который оставался въ рукахъ нотаріусовъ и сводчиковъ и не имѣлъ, несмотря на свое огромное развитіе, ни одного средоточія или публичнаго учрежденія (*). По мнѣнію спеціалистовъ, задача преимущественно заключа-

(*) Мы не говоримъ о *caisse hypothecaire,* основанной въ Парижѣ на акціяхъ въ 1824 г., съ 50 милл. капитала. Ея операціи были весьма неудачны, и она не долго существовала (См. *Huebner Die Banken p. 204)*

лась въ открытіи поземельнаго кредита съ *постепеннымъ погашеніемъ* долговаго капитала, чего именно недоставало французской поземельной собственности, въ особенности страдавшей отъ безпрестанныхъ востребованій уплатъ долга со стороны кредиторовъ и, такимъ образомъ, постоянно находившейся подъ дамокловымъ мечемъ взысканій и экзекуцій (*). Затѣмъ врачеваніе ипотечнаго кредита должно было заключаться какъ въ *превращеніи* уже накопившагося долга (отъ 8 до 1,000 м.) въ долгосрочный, постепенно погашаемый долгъ,—однимъ словомъ, въ замѣнѣ условій существующихъ обязательствъ болѣе выгодными для заемщиковъ, такъ и въ доставленіи землевладѣльцамъ способовъ, въ видахъ улучшенія экономическихъ обстоятельствъ земледѣлія, къ заключенію новыхъ необходимыхъ займовъ (ежегодно простиравшихся до 500 милл. ф.). Кромѣ собственно финансовой стороны поземельнаго кредита, юридическая представляла огромныя трудности, вслѣдствіе чрезвычайной недостаточности французскихъ ипотекарныхъ законовъ. Эти законы, входившіе въ составъ Code Napoléon, весьма мало поддавались экономическимъ требованіямъ новѣйшаго времени и поземельнаго кредита. Переходъ недвижимыхъ имуществъ отъ одного лица къ другому сопряженъ по этимъ законамъ съ величайшими формальностями и запутанностью, не ограждающею ни собственника, ни его кредитора. Но мы не будемъ входить здѣсь въ разъясненіе этихъ вопросовъ, чрезвычайно сложныхъ, породившихъ цѣлую особую литературу во Франціи, въ которой участвовали первые автористы права и законодательства, и не прямо относящихся до нашего предмета (**). Впослѣдствіи мы еще будемъ имѣть случай говорить о юридической сторонѣ поземельнаго кредита или собственно о закладномъ правѣ. Здѣсь замѣтимъ, что всякое измѣненіе, хотя бы самое ничтожное, въ Code Napoléon стоитъ неимовѣрныхъ усилій во Франціи. Всѣ политическія партіи Франціи, какъ бы далеко ни заходили ихъ стремленія и надежды, чрезвычайно консервативны въ отношеніи къ кодексу; въ немъ видятъ

(*) См. Статью г. Воловскаго *Crédit foncier*, въ *Dictionnaire de l'Econom Polit.*

(**) См. между прочимъ *Troplong—commentaires des hypotheques; Durendy—revue historique du droit francais;* названные выше статьи г. *Левита*, занимающаго весьма почетное мѣсто въ исторіи французскаго поземельнаго кредита, и *В. Безобразова* — о поземельномъ кредитѣ въ Польшѣ и во Франціи, гдѣ сдѣланы бѣглыя указанія на сущность вопроса

всѣ лучшее и драгоцѣннѣйшее наслѣдіе, завѣщанное великою эпохою, и во многихъ отношеніяхъ не ошибаются. Передъ Code Napoléon останавливаются самыя смѣлыя преобразовательныя попытки французовъ. Іюльское правительство много хлопотало около ипотечнаго закона и, считая его исходнымъ пунктомъ всякаго устройства поземельнаго кредита, составило уже проэкты измѣненій, которые были подвергнуты тщательнымъ обсужденіямъ парламента. Впослѣдствіи затрудненія ипотечнаго закона были разрѣшены, съ меньшими церемоніями, Людовикомъ-Наполеономъ, отчасти исправившимъ запутаность Code Napoléon. Вообще іюльское правительство, хотя медленно подвигаясь въ дѣлѣ поземельнаго кредита какъ и во многихъ другихъ преобразованіяхъ, собрало чрезвычайно богатые и драгоцѣнные матеріалы подготовившіе почву для всей позднѣйшей дѣятельности. Лудшіе авторитеты и hommes spécieux Парижа были призваны къ разрѣшенію вопроса. Развитіе его начинается въ 1839 г. съ доклада г. Волвскаго Академіи Наукъ. Затѣмъ были отправлены правительствомъ для изученія устройства поземельнаго кредита въ Европѣ, и въ особености въ Германіи, въ 1844 г. г. Ройе и въ 1848 г. г. Жоссо. Плодомъ этихъ ученыхъ экспедицій были извѣстныя сочиненія (*), занимающія до сихъ поръ первое мѣсто въ литературѣ поземельнаго кредита. Если бы всѣ попытки Франціи къ организаціи земскихъ банковъ остались тщетными, то этими трудами она оказала уже огромную услугу всѣмъ людямъ, занимающимся поземельнымъ кредитомъ, и всѣмъ странамъ, стремящимся къ водворѣнію его у себя.

Въ 1848 г. неожиданно пала, какъ извѣстно, *мѣщанская* монархія, посреди чрезвычайной дѣятельности мысли, слова, промышленности и администраціи, подготовившей всѣ послѣдующія движенія Вопросъ объ организаціи поземельнаго кредита тотчасъ возродился въ національномъ собраніи, на развалинахъ матеріаловъ и изслѣдованій, собранныхъ предъидущимъ правительствомъ. Національное собраніе принялось за него съ особенною энергіею: докладъ коммиссіи общественнаго призрѣнія (de l'assistance publique) г. Шегаре, въ 1851 г , составляетъ одинъ изъ замѣчательныхъ документовъ для поземельнаго кредита; вслѣдъ за нимъ министръ земледѣлія и торговли г. Дю-

(*) Много разъ упоминавшіеся нами еще въ первыхъ главахъ сочиненія, гг. Ройе и Жоссо.

ма представилъ проэктъ закона для земскихъ банковъ, и въ средѣ національнаго собранія начинается рядъ любопытнѣйшихъ преній, въ которыхъ принимали участіе приверженцы различныхъ системъ и которыя освѣтили собою не только многія практическія стороны дѣла, но и существеннѣйшіе общіе вопросы организаціи поземельнаго кредита. Да извинятъ намъ наше пристрастіе къ парламентскимъ преніямъ; но мы по необходимости всегда обращаемся къ нимъ, когда ищемъ свѣта и истины въ правительственныхъ вопросахъ. Потому вкратцѣ изложимъ сущность преній по поводу поземельнаго кредита въ національномъ собраніи въ 1851 г.

Г. Воловскій, мнѣніе котораго, какъ главнаго двигателя вопроса, было полновѣсно, склонялся въ пользу учрежденія кредитныхъ компаній, на подобіе описанныхъ нами германскихъ и польскаго учрежденій *первой группы*, т. е. съ цѣлью обезпечить кредитъ заемщикамъ выпускомъ облигацій, гарантированныхъ землевладѣльческими компаніями. Съ умѣренностью держась между крайними мнѣніями по вопросу о степени участія въ этомъ дѣлѣ казны и о централизаціи поземельнаго кредита, онъ полагалъ предоставить правительству лишь учрежденіе компаній и высшее наблюденіе за ними и вмѣстѣ съ тѣмъ выражалъ мысль о гарантіи казны во взысканіи процентныхъ платежей съ должниковъ, чрезъ ея агентовъ, вмѣстѣ съ податями (*). Другой представитель, г. Лойе, желалъ, чтобы компаніи выпускали облигаціи сами въ обращеніе и обязались выдавать ссуды чистыми деньгами,—однимъ словомъ, въ родѣ учрежденій второй группы или акціонерныхъ земскихъ банковъ. Наконецъ г. Мартенъ (du Loiret) предлагалъ чистые банки, дѣйствующіе выпускомъ циркуляціонныхъ билетовъ, съ размѣномъ въ кассѣ по востребованію. Эти мнѣнія представляютъ какъ бы постепенность оттѣнковъ отъ землевладѣльческихъ компаній, только гарантирующихъ кредитъ своимъ членамъ, до банковъ, создающихъ самый кредитъ своими собственными кредитными обязательствами. Второе мнѣніе преимущественно отразилось въ учрежденіи crédit foncier, какъ онъ явился впослѣдствіи на самомъ дѣлѣ. Парламентскія мнѣнія республиканской Франціи продолжались, какъ извѣстно, недолго; празднымъ, ничего не разрѣшающимъ спорамъ положенъ былъ конецъ, и вопросъ о ипотечномъ кредитѣ былъ разрѣшенъ

(*) *Diction. de l'Econ. polit, p. 554.*

практически, вмѣстѣ со многими другими, тою же смѣлою рукою, которая со 2 декабря 1851 г. если не покончила, то разсѣкла всѣ недоумѣнія. Теперь посмотримъ на *это практическое* разрѣшеніе вопроса.

Декретъ президента республики 28 февраля 1852 года есть первый законодательный актъ, положившій основаніе организаціи поземельнаго кредита во Франціи и, несмотря на нѣкоторыя позднѣйшія въ немъ преобразованія, сохранившійся въ своихъ главныхъ началахъ до сихъ поръ. Изложимъ важнѣйшія постановленія этого декрета.

1) Съ утвержденія правительства (разрѣшенія президента, по разсмотрѣніи государственнымъ совѣтомъ), дозволяется учрежденіе во Франціи *компаній заемщиковъ*, землевладѣльцевъ, или *заимодавцевъ*, капиталистовъ (т. е. обѣ формы земскихъ кредитныхъ учрежденій были одинаково дозволены закономъ), съ цѣлью доставленія владѣльцамъ недвижимой собственности ссудъ подъ залогъ ихъ имуществъ, съ разсрочкою погашенія капитала, процентными взносами, на долгіе сроки. Такія компаніи подчиняются всѣмъ постановленіямъ настоящаго декрета и пользуются даруемыми имъ привиллегіями (§§ 1 и 2).

2) Каждая компанія дѣйствуетъ въ границахъ того пространства государства, какое опредѣлено будетъ для нея при ея утвержденіи правительствомъ (§ 3).

3) Компаніи могутъ выпускать въ обращеніе *облигаціи* или *закладные листы* (lettres de gage), именные или на предъявителя (§§ 4 и 13).

4) Компаніи могутъ выдавать ссуды только подъ первую ипотеку (т. е. съ правомъ преимущественнаго взысканія ихъ долговъ съ имѣнія, исключающимъ всякія другія претензіи на должника). Потому имѣніе уже заложенное должно быть, для полученія новой ссуды отъ компаніи, сперва выкуплено изъ запрещенія самою компаніею или заемщикомъ (§ 6).

5) Для облегченія первоначальныхъ дѣйствій компаній, *правительство* и *департаменты пріобрѣтутъ для себя нѣкоторое количество ихъ закладныхъ листовъ*. Въ этомъ заключалось обѣщанное содѣйствіе казны, предназначившей для этого особые вспомогательные капиталы (§ 5).

6) Каждая ссуда компаній ни въ какомъ случаѣ не можетъ превышать половины цѣны закладываемаго имущества. Наи-

меньшій размѣръ ссудъ будетъ опредѣленъ уставомъ каждой компаніи (§ 7).

7) Всѣ ссуды погашаются заемщиками ежегодными процентными взносами (annuités). *Каждый заемщикъ имѣетъ право во всякое время очистить часть своего капитальнаго долга или весь сполна.* Это важное облегченіе для заемщиковъ сдѣлано обязательнымъ для французскихъ компаній поземельнаго кредита (§ 10).

8) Въ каждомъ ежегодномъ процентномъ взносѣ заемщика заключаются непремѣнно: 1) условленные интересы, которые *никогда не могутъ превосходить* 5%; 2) погашеніе капитала, которое *никогда не можетъ быть выше* 2% *и ниже* 1%; 3) расходы на управленіе и пошлины, какіе опредѣлены будутъ въ уставѣ (§ 11). Французское правительство признало нужнымъ регламентировать обязательность процентныхъ взносовъ, хотя такія постановленія, при движеніи капиталовъ въ обществѣ, почти не возможно исполнять.

9) Сумма всѣхъ выпущенныхъ каждою компаніею облигацій не можетъ превосходить суммы всѣхъ выданныхъ ссудъ, или капитала, въ которомъ заложены всѣ имѣнія (§ 14).

10) Облигаціи или закладные листы не могутъ быть выпускаемы въ суммѣ ниже 100 франковъ (§ 15).

11) По облигаціямъ и закладнымъ лицамъ выплачиваются компаніями проценты. Ежегодно они выкупаются компаніями изъ обращенія, въ размѣрѣ накопляющагося погасительнаго капитала (§ 16).

12) Никакое правительственное лицо, присутственное или судебное мѣсто не могутъ освободить должника компаніи отъ его платежей въ компанію или пріостановить по какой либо претензіи эти платежи. По недоимкамъ взыскиваются съ должниковъ проценты (§§ 26, 27 и 28).

13) Въ случаѣ просрочки заемщиками ихъ платежей въ компанію, она можетъ, черезъ посредство предсѣдателя гражданскаго суда первой инстанціи, черезъ 15 дней послѣ повѣщенія недоимщика, наложить секвестръ и вступить во владѣніе заложеннымъ имѣніемъ, съ отнесеніемъ всѣхъ своихъ убытковъ на счетъ недоимщика. Во все время своего владѣнія, компанія распоряжается всѣми доходами съ имѣнія и, по очищеніи всѣхъ казенныхъ взысканій, покрываетъ свои недоимки (§§ 29, 30 и 31).

14) Въ случаѣ недоимки или разстройства имѣнія (détérioration), компанія можетъ также произвести взысканіе продажею имѣнія. Процедура продажи облегчена и всѣ сроки сокращены (Chap. 11, § 29 — 42).

Всѣ судебныя и административныя облегченія для производства взысканій съ заложенныхъ имѣній были весьма важны, потому что, при запутанности формальностей, самовластіи мѣстныхъ властей и крючкотворствѣ судебныхъ мѣстъ, потворствующихъ неисправности должниковъ, не можетъ быть прочна никакая организація поземельнаго кредита (*).

15) Компаніи поземельнаго кредита поставляются подъ наблюденіе министровъ внутреннихъ дѣлъ, земледѣлія и торговли и финансовъ (§ 43).

16) Компаніямъ воспрещается производить всякія другія банковыя операціи, кромѣ здѣсь означенныхъ (§ 44).

17) Онѣ должны передавать на храненіе въ казну всѣ свои свободные капиталы (§ 45).

18) Капиталы опекъ, общинъ и вообще публичныхъ учрежденій могутъ быть употребляемы на пріобрѣтеніе земскихъ облигацій (§ 46).

19) Въ уставѣ каждой компаніи должны быть опредѣлены: способъ оцѣнки закладываемыхъ имуществъ, какого рода недвижимыя имущества исключаются изъ права на ссуды, maximum и minimum каждой ссуды, тарифы для процентныхъ взносовъ, условія взносовъ въ зачетъ будущихъ платежей, сроки уплатъ процентовъ по ссудамъ и облигаціямъ, система выпуска

(*) Мы имѣемъ въ виду весьма близкій намъ случай, по М — ой губ., Б — у уѣзду, гдѣ втеченіе 8 лѣтъ, со дня подачи ко взысканію закладной на недвижимое имѣніе, до сихъ поръ имѣніе не продано съ публичнаго торга. Дѣло это не заключаетъ въ себѣ никакого спора ни со стороны должника, втеченіе 8 лѣтъ не платящаго ни процентовъ, ни капитала, ни со стороны третьихъ лицъ. Кредиторъ имѣлъ постоянное и неусыпное *хожденіе по дѣлу*, но не рѣшаясь на тѣ плутни и подкупы, къ которымъ прибѣгаетъ постоянно его должникъ, не можетъ до сихъ поръ получить удовлетворенія, несмотря на многократныя описи имѣнія, постановленія присутственныхъ мѣстъ о его продажѣ, даже назначенія къ продажѣ. На всѣ самыя законныя требованія кредитора, *предержащія* лица отвѣтствуютъ только ухмыленіемъ и подписываньемъ бумагъ, которыя, по ихъ собственному убѣжденію, совершенно безвредны для должника Въ случаѣ надобности, мы можемъ представить документы этого любопытнаго дѣла, простирающагося, однако, на 15 тысячъ Здѣсь можно изучить на практикѣ организацію кредита. Смѣемъ думать, что при такихъ условіяхъ взысканія долговъ всякія попытки организаціи земскихъ банковъ были бы тщетны.

и выкупа облигацій, съ преміями и безъ премій, источники для составленія резервнаго капитала, правила для ликвидаціи дѣлъ компаній, порядокъ назначенія директоровъ и должностныхъ лицъ и ихъ залоги (§ 48).

18) Особый регламентъ опредѣлитъ границы и способы наблюденія со стороны правительства за веденіемъ дѣлъ и отчетностью компаній, гласность дѣйствій и отчетовъ компаній, для нихъ обязательную, тарифъ вознагражденія со стороны компаній разнымъ казеннымъ чиновникамъ, призываемымъ компаніями къ содѣйствію въ ихъ дѣлахъ (§ 49).

Таковъ былъ въ главныхъ своихъ распоряженіяхъ декретъ 28 февраля 1852 г. Онъ любопытенъ, какъ продуктъ самыхъ тщательныхъ изысканій въ области поземельнаго кредита, какъ послѣдствіе глубокаго изученія и практики и теоріи вопроса, со стороны первыхъ авторитетовъ и науки и административнаго дѣла, наконецъ, какъ обращикъ административныхъ воззрѣній на организацію поземельнаго кредита со стороны самыхъ современныхъ и могущественныхъ государственныхъ дѣятелей. Нельзя сказать, чтобы содержаніе этого законодательнаго акта вовсе не соотвѣтствовало всѣмъ справедливымъ отъ него ожиданіямъ и долголѣтнимъ стремленіемъ французскаго общества къ устройству поземельнаго кредита. Границы правительственнаго надзора и вмѣшательства поставлены были весьма умѣренно. Въ основаніе компаній не было положено никакого начала централизаціи — камня преткновенія для всѣхъ законодательныхъ актовъ Франціи. Можно было бы пока поставить въ упрекъ только опредѣленіе maximum процентовъ, какъ предмета, не подлежащаго законодательству, вслѣдствіе крайней измѣнчивости ходячаго процента въ публичномъ обращеніи. Правительство вскорѣ само почувствовало неудобства этого постановленія и хотя не вовсе его отмѣнило, но сказало, въ особомъ декретѣ 28 марта 1858 года, что въ уставѣ каждой компаніи будутъ особо опредѣлены размѣры и сроки погашенія. Вообще же нормы, поставленныя закономъ, были довольно широки, болѣе даже широки, чѣмъ можно было ожидать отъ законодательныхъ актовъ Франціи. Подъ эти нормы подходило разнообразіе весьма многихъ формъ банковъ.

Въ регламентѣ, обѣщанномъ декретомъ 28 февраля и изданномъ 18 октября 1852 г., опредѣлены были способы наблюденія правительства за дѣйствіями компаній поземельнаго кредита,

Особые коммиссары, по назначенію министровъ внутреннихъ дѣлъ, земледѣлія и торговли и финансовъ, должны были имѣть постоянный контроль надъ управленіемъ и счетоводствомъ компаній. Эти коммиссары (по одному при каждой компаніи) должны наблюдать за точностью исполненія уставовъ и законовъ. Имъ открытъ доступъ ко всѣмъ дѣламъ и документамъ компаній, также и къ повѣркѣ во всякое время, по ихъ усмотрѣнію, кассы и капиталовъ. Они могутъ присутствовать при всѣхъ общихъ собраніяхъ членовъ, дѣлать свои замѣчанія и требовать включенія ихъ въ протоколы. Они доносятъ черезъ каждые три мѣсяца министру о послѣдствіяхъ своихъ занятій. Компаніи обязываются имѣть всѣ тѣ книги и вѣдомости, какихъ отъ нихъ потребуетъ правительство или высшее управленіе, учрежденное для нихъ въ министерствахъ. Компаніи обязаны вносить въ особую книгу всѣ распоряженія и предписанія управленія и предъявлять ихъ всѣмъ своимъ акціонерамъ и другимъ заинтересованнымъ лицамъ. Компаніи подлежатъ ревизіи со стороны инспекторовъ министерства финансовъ. Особая коммиссія по назначенію министровъ внутреннихъ дѣлъ и финансовъ (подъ предсѣдательствомъ перваго) учреждается для разсмотрѣнія всѣхъ вопросовъ о поземельномъ кредитѣ; членами не могутъ быть ни коммиссары, ни должностныя лица компаній. Въ этой коммиссіи сосредоточиваются всѣ дѣла по наблюденію за компаніями. Если компанія нарушитъ свой уставъ или дѣйствующія узаконенія, то министръ внутреннихъ дѣлъ можетъ немедленно испросить декретъ о закрытіи компаніи и *въ то же время до воспослѣдованія декрета пріостановить дѣйствія компаніи*. Нельзя сказать, чтобы послѣднее постановленіе не было въ высшей степени стѣснительно: почему бы не ограничиться преданіемъ суду и отвѣтственности по закому директоровъ компаніи, какъ слѣдовало бы быть во всякомъ благоустроенномъ государствѣ? Одно такое распоряженіе административной власти могло бы достаточно охранить интересы акціонеровъ и публики и въ то же время охранить компаніи отъ произвола и прихотей административныхъ лицъ. Всѣ заинтересованныя лица тотчасъ, при преданіи суду директоровъ, сдѣлались бы внимательнѣе къ ихъ дѣйствіямъ и осторожнѣе въ своемъ довѣріи, а директоры, убѣжденные въ своей правотѣ и весьма часто, въ самомъ дѣлѣ, понапрасну заподозрѣнные со стороны агентовъ правительства, могли бы продолжать свою дѣятельность, если она не была бы пріостановле-

на самими акціонерами, которые все-таки лучшіе судьи въ этомъ дѣлѣ. Далѣе ликвидація дѣлъ компаній, всякій разъ должна быть разрѣшена министромъ внутреннихъ дѣлъ, который можетъ ускорить ликвидацію. Компаніи должны представлять черезъ каждые шесть мѣсяцевъ отчетъ о положеніи своихъ дѣлъ министрамъ, префектамъ, коммерческимъ и земледѣльческимъ палатамъ и въ мѣстные гражданскіе суды. Всѣ расходы по наблюденію за компаніями производятся казною, *съ содѣйствіемъ самихъ компаній*. Въ этомъ регламентѣ отразились вся мелочность французской администраціи и ея страсть къ бумажной дѣятельности. Какъ бы ни былъ развитъ бюрократизмъ въ Германіи, но мы даже тамъ не встрѣтили такихъ придирчивыхъ постановленій относительно казеннаго надзора за земскими кредитными обществами.

Но въ такомъ дѣлѣ исполненіе законодательной мысли важнѣе самаго закона, а исполненіе зависитъ уже отъ самихъ частныхъ лицъ, отъ энергіи самаго общества и отъ тѣхъ отношеній, въ которыхъ постоянно держитъ себя административная власть къ частнымъ интересамъ. Какъ мы увидимъ, французскій поземельный кредитъ не остановился даже на тѣхъ отношеніяхъ къ правительству, которыя были первоначально положены.

Вслѣдъ за декретомъ 28 февраля образовалась въ Парижѣ компанія капиталистовъ (то есть заимодателей) съ 25 милл. фр. основнаго капитала (50,000 акцій); декретомъ 28 марта 1852 г. этой компаніи была предоставлена исключительная привиллегія операцій поземельнаго кредита въ семи департаментахъ, подвѣдомыхъ парижскому аппеляціонному суду. Въ главѣ этого предпріятія сталъ г. Воловскій; въ числѣ учредителей было много замѣчательныхъ личностей, по своему административному, общественному положенію, литературной извѣстности или финансовой карьерѣ; такъ: гг. Друенъ де-Луи, Л. Фоше, Е. Перейеръ, Гаспаренъ, А. Фульдъ, Пасси и друг. Срокъ привиллегіи былъ назначенъ 20 лѣтъ. Основной капиталъ компаніи долженъ былъ составляться постепеннымъ выпускомъ акцій и оплачиваніемъ ихъ по частямъ. На каждые 5 милл. основнаго капитала могло быть выпущено компаніею до 100 милл. земскихъ облигацій (obligations foncières). 30 іюля 1852 г. былъ утвержденъ правительствомъ уставъ парижской компаніи, получившей названіе *парижскаго земскаго банка (Banque foncière de Paris)*.

Уставъ заключалъ въ сущности своей изложенныя выше основанія декрета 28 февраля. Мы только укажемъ на тѣ правила, которыя не заключались въ декретѣ. Компанія обязалась выдавать ссуды чистыми деньгами; облигаціи должны были служить ей для пріобрѣтенія денегъ отъ капиталистовъ, которымъ она выдаетъ облигаціи. Складочный капиталъ служитъ обезпеченіемъ кредита компаніи и преимущественно ея облигацій. Не могутъ быть выдаваемы ссуды подъ залогъ театровъ, рудниковъ и каменоломенъ, подъ части имѣній, находящихся въ нераздѣльномъ владѣніи нѣсколькихъ лицъ, недвижимыя имущества, не находящіяся въ полной собственности заемщиковъ. Всѣ имущества получаютъ ссуды на половину ихъ цѣны, но лѣса и виноградники только на одну треть. Ни въ какомъ случаѣ процентные взносы заемщика не могутъ превосходить всей цифры доходовъ съ имѣнія. Maximum ссудъ одному лицу—1 милл. фр., minimum—300 фр. Проценты по ссудамъ опредѣляются правленіемъ; но они не могутъ быть болѣе 5%. Кромѣ того, заемщикъ вноситъ проценты на погашеніе капитальнаго долга, разсрочиваемаго отъ 20 до 50 лѣтъ. Размѣръ ежегоднаго погашенія соотвѣтствуетъ этимъ срокамъ. Наконецъ заемщикъ вноситъ ежегодно на расходы по управленію никакъ не болѣе 60 сантим. на 100 фр., то есть $^{6}/_{10}\%$. Облигаціи выпускаются достоинствомъ отъ 1,000 до 100 фр. По нимъ уплачиваются компаніею проценты, въ размѣрахъ, опредѣленнымъ правленіемъ компаніи, при каждомъ выпускѣ. Облигаціи выпускаются серіями; каждая серія имѣетъ свой общій процентъ. Облигаціи не размѣниваются по предъявленіи, но выкупаются изъ обращенія тиражемъ. Каждая серія имѣетъ свой погасительный фондъ. Съ выкупомъ соединены преміи или выигрыши разныхъ суммъ въ пользу ихъ владѣльцевъ. Тиражъ бываетъ ежегодно. Доходы компаніи, то есть взносы, поступающіе отъ заемщиковъ, употребляются послѣ покрытія расходовъ управленія, прежде всего на уплату процентовъ по земскимъ облигаціямъ, на уплату капитала по вышедшимъ по тиражу облигаціямъ и на премію и выигрыши для послѣднихъ. Затѣмъ остатокъ составляетъ чистую прибыль компаніи. Изъ нея идетъ сумма на выдачу обязательнаго дивидента по 25 фр. на акцію (5%), потомъ до 20% съ остальной суммы идетъ въ резервный капиталъ и на добавочное содержаніе директора и вице-директоровъ. Наконецъ, послѣдній оста-

токъ распредѣляется, въ качествѣ добавочнаго дивидента, между всѣми акціонерами. Когда резервный капиталъ составитъ $^1/_5$ основнаго, то онъ болѣе не накопляется, и опредѣленныя на его составленіе доли доходовъ идутъ въ пользу заемщиковъ и на погашеніе. Въ случаѣ недостаточности доходовъ на выдачу 25 Ф. дивидента акціонерамъ, недостатокъ покрывается на счетъ резервнаго капитала. Управленіе дѣлами компаніи сосредоточено въ совѣтѣ (conseil d'administration), и вся исполнительная власть— въ директорѣ, по назначенію совѣта. Совѣтъ состоитъ изъ двадцати акціонеровъ, избранныхъ въ общемъ собраніи и не получающихъ вознагражденія. Всѣ безъ изъятія операціи и дѣла компаніи зависятъ отъ рѣшенія совѣта и лежатъ на его отвѣтственности. Директоръ долженъ быть владѣлецъ 100 акцій и вмѣстѣ съ своими помощниками, вице-директорами, получаетъ жалованье, по назначенію совѣта. При учрежденіи компаніи, былъ назначенъ директоромъ г. Воловскій. Общее собраніе избираетъ изъ своей среды трехъ цензоровъ, обязанныхъ наблюдать за дѣйствіями совѣта. Ежегодно представляется общему собранію отчетъ, и оно разсматриваетъ и повѣряетъ всѣ операціи компаніи. Всѣ внутреннія несогласія членовъ компаніи разбираются судебнымъ порядкомъ. Всякій искъ противъ совѣта и директоровъ можетъ быть учиненъ не иначе, какъ по рѣшенію общаго собранія.

Вскорѣ по учрежденіи парижской компаніи, возникли совершенно подобныя компаніи поземельнаго кредита въ провинціяхъ: въ Ліонѣ, Тулузѣ, Марсели, Неверѣ, Орлеанѣ, Поатье, Лиможѣ, Руанѣ, Бордо и другихъ городахъ. Правительство, согласно своей первоначальной мысли (декретъ 28 февраля), преобладавшей въ Парижѣ, о пользѣ децентрализаціи или локализаціи поземельнаго кредита, (то есть возможно большее развитіе многихъ самостоятельныхъ ипотечныхъ учрежденій въ разныхъ центрахъ Франціи), сперва поощряло движеніе, обнаружившееся въ провинціяхъ, и, казалось, стояло далеко отъ идеи централизаціи поземельнаго кредита. Но недолго сохранилось это направленіе, столь чуждое всѣмъ преданіямъ французской почвы. Вскорѣ произошелъ тотъ привычный для Франціи оборотъ дѣлъ, который неудержимо влечетъ всѣ ея учрежденія къ монополіи и централизаціи и который повелъ поземельный кредитъ по той же знакомой стезѣ. Это составляетъ послѣднюю фазу

исторіи crédit foncier, столь сложную своими перепетіями и вмѣстѣ столь типически французскую.

Вскорѣ послѣ утвержденія устава парижской компаніи начинается рядъ правительственныхъ мѣръ, быстро слѣдовавшихъ одна за другою, уже въ 1852 г., къ превращенію этой компаніи въ исключительное привиллегированное ипотечное учрежденіе для всей Франціи. Мотивами необходимости этого превращенія выставлялись: быстрый приливъ капиталовъ къ парижской компаніи (подъ вліяніемъ биржевой спекуляціи и многихъ вліятельныхъ биржевыхъ лицъ, принадлежавшихъ къ компаніи, ея акціи вскорѣ послѣ выпуска поднялись съ 500 фр, до 1,200), медленность въ развитіи операцій учредившихся провинціальныхъ компаній, возможность при болѣе обширныхъ размѣрахъ операцій и капиталовъ понизить процентъ по ссудамъ, въ облегченіе поземельной собственности. Какія бы ни были въ этомъ событіи руководящія побужденія: шумъ ли биржевыхъ премій вокругъ учредителей парижской компаніи и соблазны болѣе широкихъ пространствъ для дѣятельности и для оборотовъ, дѣйствительно ли филантропическія стремленія нѣкоторыхъ участниковъ, или же просто общественно-физіологическія инстинкты общества къ великому единству (la grande unité),—вѣроятно, все вмѣстѣ, только декретомъ 10 декабря 1852 г. кругъ дѣйствій парижской компаніи, получившей вмѣстѣ съ тѣмъ названіе *поземельнаго кредита Франціи* (Crédit foncier de France), былъ распространенъ на всѣ тѣ департаменты, въ которыхъ еще не учредилось компаній, съ правомъ присоединить (de s'incorporer) къ себѣ всѣ уже учредившіяся компаніи, въ видѣ своихъ конторъ (succursales), подъ управленіемъ своихъ директоровъ. Слитіе произошло всецѣло, и Crédit foncier de France пользуется монополіею ипотечныхъ операцій на всемъ пространствѣ Франціи. Парижъ долженъ былъ сдѣлаться исключительнымъ *раздавателемъ благодѣяній поземельнаго кредита для всей Франціи* (l'unique dispensateur des bienfaits du Crédit foncier, какъ весьма характеристично сказано въ министерскомъ докладѣ императору, испрашивавшемъ слитіе въ 1852 г.) Результатъ этой мѣры, по словамъ правительственныхъ лицъ, долженъ былъ заключаться въ полномъ *освобожденіи Франціи отъ вѣковаго рабства ипотечнаго долга* (*).

(*) *Ainsi donc on peut prevoir le jour ou le sol sera affranchi de la dette hypothécaire, dont l'ont obéré les siécle* — такъ говорилось въ томъ же докладѣ.

Дальше мы увидимъ, сбылись ли эти пророчества и каковы благодѣянія французскаго поземельнаго кредита.

Складочный капиталъ парижской компаніи былъ разширенъ въ 1852 г. съ 20 милліоновъ фр. до 60 милліоновъ, изъ которыхъ половина должна быть тотчасъ собрана. Она получала отъ правительства 10 милліоновъ вспоможенія, предполагавшихся первоначально къ раздачѣ всѣмъ мѣстнымъ компаніямъ поземельнаго кредита. Срокъ привиллегіи былъ опредѣленъ съ 1852 г. на 99 лѣтъ. Компанія *обязалась выдать въ ссуды французскимъ землевладѣльцамъ до 200 милліоновъ фр., по 5% въ годъ (въ томъ числѣ интересы, погашеніе и расходы управленія), съ погашеніемъ каждой ссуды въ 50 лѣтъ.* Эти 200 милліоновъ (собранные съ помощью акцій, облигацій и казеннаго вспоможенія) должны были распредѣлиться по всѣмъ департаментамъ пропорціонально ихъ ипотечнымъ долгамъ. Въ тоже время компанія обязывалась принять всѣ мѣры и принести всѣ жертвы, чтобы выдавать ссуды всегда (и болѣе, чѣмъ на 200 милліоновъ) на тѣхъ же условіяхъ.

Послѣдній и окончательный фактъ превращенія французской компаніи въ привиллегированное монопольное учрежденіе и потомъ изъ частнаго въ правительственное (въ силу общаго закона развитія центральныхъ привиллегированныхъ учрежденій) былъ замѣнъ (въ 1854 г.) директора и вице-директоровъ, избираемыхъ компаніею, директоромъ и вице-директоромъ по назначенію отъ правительства и съ содержаніемъ на счетъ компаніи (въ 40,000 и 20,000 фр.)Къ великой чести г. Воловскаго должно отнести, что съ изданіемъ этого декрета онъ удалился отъ дѣлъ компаніи, въ которой состоялъ директоромъ. Отчетъ министра финансовъ г. Бино въ 1854 г., объясняющій это преобразованіе, говоритъ, что «оно должно обезпечить поземельному кредиту ту ограницію, которую императоръ Наполеонъ I далъ французскому банку, ту во всѣхъ отношеніяхъ прекрасную организацію, которая втеченіе 50 лѣтъ дала столь великіе результаты» (*).

(*) Замѣчательный образчикъ этихъ великихъ *idées napoléoniennes* по части кредита можно видѣть въ рѣчахъ Наполеона I въ государственномъ совѣтѣ, въ 1806 г., при сужденіяхъ объ устройствѣ французскаго банка. Въ этихъ рѣчахъ между прочимъ сказано: *je veux que la Banque soit assez dans la main du gouvernement et n'y soit pas trop... quant à la nomination du gouverneur je ne veux point présenter de candidats au comité des actionnaires; ce serait restreindre la liber-*

Сдѣлавъ очеркъ развитія организаціи французскаго поземельнаго кредита, посмотримъ теперь на его операціи и въ какой мѣрѣ осуществились въ нихъ великія надежды и обѣщанія.

Замѣтимъ, что съ возникновеніемъ новой организаціи поземельнаго кредита во Франціи круто пріостановилось движеніе его по прежнимъ путямъ сдѣлокъ чрезъ частныхъ агентовъ: заемщики, въ виду блестящихъ обѣщаній, приливали съ своими требованіями къ повому учрежденію; нотаріусы и агенты, весьма плохо расположенные къ предпріятію, угрожавшему совершенно парализировать ихъ промыселъ, старались ему противодѣйствовать, но никакъ не облегченіемъ условій по своимъ собственнымъ ипотечнымъ ссудамъ, а скорѣе, напротивъ, стѣсненіемъ кредита. Прежнія ипотечныя сдѣлки, съ которыми всѣ свыклись, стали производиться еще туже. Это налагало еще болѣе отвѣтственности на новое учрежденіе.

Чтобы выдать ссуды до 200,000 фр., нужно было, разумѣется, ихъ имѣть. Выпускъ 50,000 акцій (со взносомъ 250 фр.) доставилъ 12,500,000 фр ; затѣмъ выпущены были 200,000 облигацій, по 1,000 фр. каждая, съ уплатою по нимъ 3%, и выкупомъ, 1,200 фр., по тиражу, въ которомъ каждый выходящій нумеръ облигаціи могъ, сверхъ того, дать выигрышъ, въ 1853 и 1854 гг., отъ 1,200,000 до 800,000 фр. Всѣ эти рессурсы, какъ видно, еще далеки были отъ 200 милліоновъ. Характеръ биржевой спекуляціи, привязавшійся къ учрежденію съ самаго его начала и столь противный опереціяхъ поземельнаго кредита, и лотерейные соблазны послужили только къ необдуманному биржевому ажіотажу, который въ первое время набилъ курсъ земскихъ облигацій и акцій до огромныхъ премій. Но уже съ января 1853 г. обстоятельства измѣнились: ходячій процентъ на капиталы на парижской биржѣ возросталъ подъ вліяніемъ войны, неурожаевъ и требованія на капиталы по разнымъ другимъ громаднымъ предпріятіямъ. Поземельный кредитъ тщетно пытался привлечь капиталистовъ къ своимъ бума-

---

té de mon choix et me mettre dans une position avilissante ais à vis de ce comité .. Je pourrais tout au plus consentir à ce que le comité désignât un gouverneur et soumit ce choix à mon approbation; mais je dois être le maitre dans tout ce dont je me mêle et surtout dans ce qui regarde le Banque qui est bien plus à l'empereur qu'aux actionnaires .. Il faut mettre dans l'administration de cet établissement une classe d'hommes étrangère à la Banque. Il y a des cas où soixante mille francs seront trop peu pour le gouverneur: c' est par l'argent qu' il faut tenir les hommes à argent.

гамъ; но онъ никогда не могъ, по самой сущности своего предпріятія, сохранить для него блистательное мѣсто на биржѣ (тѣмъ болѣе парижской), подлѣ цѣнностей промышленныхъ предпріятій всякаго рода, представлявшихъ болѣе счастливыхъ комбинацій для спекуляціи. Капиталы стали чрезвычайно медленно приливать къ поземельному кредиту.

Потому уже въ 1853 г. оказалось необходимымъ взять назадъ обѣщанія 1852 г. на счетъ ссуды 200 милліоновъ по 5% (интересовъ и погашенія). Компаніи дозволено было возвысить процентные взносы заемщиковъ до $5^{44}/_{100}\%$, потомъ до $5^{65}/_{100}\%$ и даже до $5^{95}/_{100}\%$, всякій разъ, когда государственные трехпроцентные фонды падаютъ въ курсъ до 86 фр. Вмѣстѣ съ тѣмъ правительство уменьшило обѣщанное вспоможеніе съ 10 милліоновъ до 9,700,000, которые обязалось выдать лишь, если ссуды компаніи достигнутъ до 1 января 1857 г. 200,000. Наконецъ въ 1854 г. былъ вовсе уничтоженъ обязательный maximum для процентовъ по ссудамъ и компаніи дано право назначать процентъ, по своему произволу, даже выше 5,95. Это было дѣломъ совершенной экономической необходимости.

Таково оказалось на дѣлѣ то пониженіе процентовъ по ссудамъ, для облегченія доли заемщиковъ, которое выставлялось какъ одна изъ главнѣйшихъ цѣлей централизаціи поземельнаго кредита въ одной компаніи.

Вмѣсто облигацій въ 1,000 фр. съ 3%, компанія, съ 1854 г., стала выпускать: 1) облигаціи отъ 500 фр. до 100 фр. съ 3%, ежегодныхъ интересовъ, 20% преміи при выкупѣ и выигрышами по тиражу; 2) облигаціи четырехпроцентныя, безъ премій, но съ выигрышами (lots) и 3) облигаціи пятипроцентныя безъ премій и безъ выигрышей. Эти постепенныя уступки въ пользу капиталистовъ или вкладчиковъ поземельнаго кредита, разумѣется, должны были обрушиться на заемщиковъ и болѣе и болѣе отдалить отъ нихъ надежду на 200 милліоновъ ссудъ по 5% съ погашеніемъ капитала въ 50 лѣтъ. Въ 1854 г., для облегченія своихъ оборотовъ и болѣе быстраго высвобожденія своихъ капиталовъ, компанія получила дозволеніе выдавать краткосрочныя ссуды.

Постепенное возвышеніе процентовъ и прибылей въ пользу владѣльцевъ облигацій вынуждало къ постепенному возвышенію процентовъ съ заемщиковъ. Для компаніи дѣлалось все болѣе тягостнымъ обязательство, принятое ею на себя—самой продавать

свои облигаціи и выдавать ссуды *чистыми деньгами*, и не только по умѣренному проценту, но *по какому бы то ни было заранѣе опредѣленному проценту*. Это обстоятельство вынудило сдѣлать рѣшительное и радикальное измѣненіе въ ея операціяхъ въ отношеніи къ заемщикамъ: въ 1857 г. она стала *выдавать ссуды облигаціями*, а не чистыми деньгами, предоставляя заемщикамъ самимъ продавать ихъ по курсу. Такимъ образомъ, послѣдніе хотя и получали ссуды по тому же проценту, но теряли на каждую облигацію, на сколько она стояла по курсу ниже своей номинальной цѣны. Этимъ самымъ поземельный кредитъ Франціи поставилъ себя въ нормальныя отношенія къ своимъ вкладчикамъ и заемщикамъ; онъ сдѣлался только посредникомъ между ними, но условія ссудъ оттого не улучшились, ибо заемщики должны были принимать облигаціи, постоянно стоявшія ниже номинальной цѣны. Для поддержанія курса облигацій, компанія устроила у себя *открытые счеты*, для владѣльцевъ облигацій, подъ залогъ послѣднихъ,—другими словами, стала выдавать ссуды подъ залогъ облигацій; то же самое право даровано было земскимъ облигаціямъ и во Французскомъ банкѣ.

Замѣтимъ, въ видѣ нѣкотораго оправданія crédit foncier въ отношеніи къ заемщикамъ, что онъ встрѣтилъ большія затрудненія въ разрѣшеніи всѣхъ требовавшихся ссудъ, вслѣдствіе недостаточности актовъ владѣнія, происходившей отъ несовершенства французскихъ законовъ о переходѣ недвижимой собственности. Эти затрудненія были отчасти устранены закономъ 26 марта 1855 г., *loi sur la transcription de la propriété immobiliere*.

Теперь сообщимъ важнѣйшія цифры оборотовъ французскаго поземельнаго кредита.

Къ 31 декабря 1852 года (перваго года существованія компаніи) выданныя ссуды не достигали даже одного милліона франк.; въ то же время, надо замѣтить, неверская и марсельская компаніи выдали вмѣстѣ до 4 милл. Къ 1854 г. ссуды поземельнаго кредита Франціи простирались до 27 милл.; но въ этой цифрѣ ссуды подъ недвижимыя имущества въ Парижѣ далеко преобладали надъ провинціальными и крупные капиталы надъ мелкими. Несмотря на постоянное возвышеніе процента и разныя обѣщанія прибылей по облигаціямъ въ 1853 и 1854 гг., какъ мы уже знаемъ, капиталъ, собранный съ помощью облигацій, въ 1854, едва достигалъ 22 милл. Къ 31 декабря 1854 г., послѣ

всѣхъ указанныхъ нами усилій и преобразованій, къ пріобрѣтенію капиталовъ и увеличенію ссудъ, послѣднія уже достигали 54 милл. Эти 54 милл. распредѣлялись между 826 заемщиками, въ числѣ которыхъ только 216 принадлежали къ категоріи среднихъ и мелкихъ (отъ 10,000 до 300 ф. каждый). На эти 54 милл. ссудъ приходилось облигацій въ обращеніи: 25 милл. по 3% и 22 милл. по 4%, 4½% и 5%.

Въ 1857 г. ссуды возрастаютъ съ 54 милл. до 57, изъ которыхъ 6½ милл. были уже погашены выкупомъ облигацій. Въ 1855 и 1856 гг. возрастаніе ссудъ шло медленнѣе чѣмъ въ предъидущихъ годахъ. Но пропорція облигацій, находившихся въ обращеніи (до 68 милл,), т. е. капитала, состоявшаго въ долгу на компаніи, къ ссудамъ, т. е. капиталу, состоявшему въ долгу въ пользу компаніи, была для нея выгоднѣе, хотя обидно было, что изъ 200 милл. облигацій, преполагавшихся къ выпуску, только 69 милл. могли быть выпущены или реализованы.

Въ 1858 г. (въ апрѣлѣ), послѣ важной мѣры, принятой компаніею относительно выдачи облигацій въ руки самихъ заемщиковъ (вмѣсто продажи облигацій и выдачи заемщикамъ чистыхъ денегъ) всѣ выданныя по это время ссуды доходятъ уже до 83 милл. Оказалось, что этотъ способъ ссудъ значительно ускорилъ ихъ движеніе. Вмѣстѣ съ тѣмъ, несмотря на низкій курсъ облигацій, условія ссудъ сдѣлались все-таки выгоднѣе для заемщиковъ, чѣмъ прежде; ибо теперь они получали облигацію въ 500 фр., продавали ее за 430, значитъ получали ссуду по 67¹/₁₀₀% (тутъ и интересъ и погашеніе); между тѣмъ, въ прежнее время они хотя получали всю сумму ссуды сполна, но платили процентъ выше. Компанія, съ содѣйствіемъ казны, старалась поддержать курсъ облигацій и, помогая заемщикамъ, помѣщать ихъ чрезъ мѣстныхъ чиновниковъ министерства финансовъ, дѣйствительно успѣла поставить ихъ довольно хорошо въ обращеніи въ провинціяхъ (*).

Въ 1854 г. поземельный кредитъ Франціи сталъ выдавать краткосрочныя ипотечныя ссуды, безъ погашенія процентными взносами. Эти операціи были придуманы въ пользу парижскихъ землевладѣльцевъ, возводящихъ новыя зданія, стало быть, согласно *высшимъ* предначертаніямъ, вознамѣрившимся перестроить

(*) Изъ послѣдняго отчета компаніи, за 1858 г. (только что нами полученнаго), видно, что вся цифра ссудъ доходила къ 1859 г. до 103 милл. фр.

Парижъ. Краткосрочныя ссуды должны были также дать заемщикамъ время выждать болѣе благопріятныхъ условій поземельнаго кредита, вѣроятнаго понпженія процента на капиталы, чтобъ впослѣдствіи превратить краткосрочные долги въ долгосрочные съ погашеніемъ, по болѣе выгодному проценту. Мѣра эта, какъ вообще говорятъ, имѣла хорошіе результаты. Кромѣ украшенія Парижа, чему она немало способствовала, въ настоящее время замѣчается возрастаніе ссудъ, и даже особенно провинціальныхъ и сельскихъ.

До сихъ поръ мы занимались операціями поземельнаго кредита Франціи въ интересахъ его заемщиковъ и вкладчиковъ; но каковы были выгоды его самого или его акціонеровъ? Эти выгоды, согласно самому учрежденію поземельнаго кредита, заключаются, во первыхъ, въ прибавочномъ процентѣ съ заемщиковъ на расходы управленія (по уставу по $^{60}/_{100}\%$.). Этотъ источникъ дохода весьма значителенъ: приблизительно, по весьма умѣреннымъ исчисленіямъ (*), онъ одинъ составляетъ до 5% на складочный капиталъ. Кромѣ того, компанія пользуется даровымъ капиталомъ правительства, который постепенно (до 10 милл.) выдается ей въ видѣ вспоможенія (**). Затѣмъ складочный капиталъ можетъ быть самъ употребляемъ въ ссуды, и тогда всѣ проценты по нимъ идутъ въ пользу акціонеровъ. Наконецъ всѣ колебанія между процентомъ по облигаціямъ и по ссудамъ. когда они происходятъ въ ущербъ заемщикамъ, идутъ въ пользу компаніи. Дѣйствительно, девиденты акціонеровъ были весьма удовлетворительны; до 1857 они составляли 7%, а потомъ 8% Потому и акціи поземельнаго кредита стояли весьма хорошо въ курсѣ: почти постоянно выше пари. Какъ видно, это самая благопріятная сторона поземельнаго кредита Франціи.

Въ самое послѣднее время, французское правительство избрало посредство поземельнаго кредита для производства землевладѣльцамъ ссудъ на устройство дренажа, до 100.000,000 ф., на 25 лѣтъ, съ условіемъ 45% за коммссію въ пользу компаніи поземельнаго кредита. Такимъ образомъ, эта благодѣтельная операція обѣщаетъ компаніи около 450,000 ф. чистой ежегод-

(*) *Revue des deux mondes, octobre, 1858 p 615.* Изъ этой весьма обстоятельной статьи г. де-Маризи мы преимущественно почерпали данныя о ходѣ предпріятія за послѣднее время.

(**) Хотя компанія далеко не выполнила условія для его полученія (200 милл. ссудъ)

ной прибыли втеченіе 25 лѣтъ, безъ малѣйшаго съ ея стороны риска. Не обсуждая самой сущности этой операціи, впрочемъ, едва только начатой, нельзя не удивляться, какъ всѣ благотворительныя мѣропріятія французскаго правительства всегда умѣютъ оставлять за собою слѣдъ весьма существенныхъ прибылей въ карманахъ парижскихъ капиталистовъ и коммиссіонеровъ. Не дешево, стало быть, обходится народу благотворительная правительственная дѣятельность въ пользу народныхъ массъ.

Окончательный результатъ, который мы можемъ вывести изъ не многолѣтнихъ операцій поземельнаго кредита Франціи это около 100 мил. ссудъ землевладѣльцамъ, приблизительно по 6—7%, съ погашеніемъ, и удовлетворительное состояніе собственныхъ финансовыхъ дѣлъ. Конечно, это еще не обѣщанные 200 мил. по 5%, это еще не освобожденіе французской почвы отъ ипотечнаго долга, который простирается отъ 8 до 10 милліардовъ, но это все-таки что нибудь сдѣланное и исполненное.

Общественное мнѣніе во Франціи считаетъ *поземельный кредитъ* предпріятіемъ, совершенно неудавшимся, и оно, дѣйствительно, таково, если мы будемъ за основаніе оцѣнки его принимать всю совокупность интересовъ земледѣлія и поземельной собственности во Франціи, которымъ онъ, въ мысляхъ его первоначальныхъ двигателей и въ ожиданіяхъ общественнаго мнѣнія, признанъ былъ удовлетворить. Crédit Foncier de France, конечно, мало содѣйствовалъ къ облегченію милліардовъ ипотечнаго долга, тяготѣющаго на французской поземельной собственности. Характеромъ своего развитія онъ вовсе не соотвѣтствуетъ характеру развитія французской поземельной собственности. Въ поземельномъ кредитѣ Франціи преобладаютъ крупныя ссуды, а во-французскомъ земледѣліи—дробная собственность и потребность въ самыхъ мелкихъ ссудахъ. Организація поземельнаго кредита Франціи вовсе даже не допускаетъ ссудъ ниже 300 фр., тогда какъ французскіе собственники, можетъ быть, именно по преимуществу нуждаются въ такихъ ссудахъ. Но, при существующихъ политическихъ и общественныхъ условіяхъ страны, поземельный кредитъ Франціи, можетъ быть, достигъ всѣхъ возможно практическихъ результатовъ; успѣхи духа товарищества между самими собственниками и системъ земледѣлія, приспособленныхъ къ дробности земельныхъ участковъ и къ ихъ ассоссіаціи, могутъ, впослѣдствіи, если и не быстрыми шагами, дать поземельно-

му кредиту развитіе, соотвѣтствующее внутреннимъ потребностямъ французскаго сельскаго народонаселенія.

Съ точки зрѣнія общихъ началъ организаціи ипотечнаго кредита, выставляются и заслуживаютъ вниманія въ системѣ поземельнаго кредита Франціи главнѣйше: во первыхъ, его крайняя централизація и правительственный характеръ; во вторыхъ, система его земскихъ облигацій, имѣющая нѣкоторыя особенности, и, въ третьихъ, положенная въ его основаніи колмипація прибылей капиталистовъ-акціонеровъ и интересовъ землевладѣльцевъ-заемщиковъ.

По первому вопросу мы приведемъ слова одного изъ весьма добросовѣстныхъ современныхъ экономистовъ, г. Горна, изучавшаго кредитныя и финансовыя обстоятельства Франціи на мѣстѣ (вообще весьма строгаго въ своихъ сужденіяхъ о Crédit Foncier). «Какъ главная выгода произведенной централизаціи поземельнаго кредита Франціи, говоритъ онъ (*), выставляется (съ особенною настойчивостью въ отчетѣ за 1854) то, что департаментскія учрежденія были слишкомъ подвержены мѣстнымъ вліяніямъ, и потому онимогли, *чрезъ крайнюю строгостьвъ своихъ требованіяхъ насчетъ условій обезпеченія ссудъ*, нанести вредъ самимъ себѣ и всей системѣ поземельнаго кредита. Парижское центральное учрежденіе чуждо такимъ вліяніямъ и разрѣшаетъ удовлетвореніе просьбамъ о ссудахъ и опредѣляетъ размѣръ ихъ, основываясь на *достовѣрныхъ свѣдѣніяхъ*, доставляемыхъ казенными сборщиками податей, относительно цѣнности имѣнія и вѣрности залога. Намъ же кажется, что именно въ дѣлѣ поземельнаго кредита такое абсолютное равенство имѣетъ чрезвычайно важныя неудобства. Ипотекарное учрежденіе содѣйствуетъ выдачею ссудъ затратамъ капитала: на улучшеніе почвы, увеличеніе скота, дренажъ, на пріобрѣтеніе машинъ и проч. Но въ разныхъ департаментахъ, при различныхъ мѣстныхъ и другихъ отношеніяхъ двухъ имѣній, которыя, однако, имѣютъ одну и ту же оффиціальную цѣнность (сборщики податей принимаютъ въ соображеніе при оцѣнкѣ преимущественно податныя единицы), напримѣръ, 50,000 фр., легко можетъ быть, что владѣлецъ одного имѣнія хорошо употребитъ всю сумму ссуды и не только будетъ аккуратно выплачивать проценты, но и самъ пріобрѣтетъ для себя прибыль, въ то время, какъ владѣлецъ

(*) *Horn, Das Creditwesen in Frankreich, p 59.*

другаго имѣнія не съумѣетъ и одной трети ссуды употребить производительно и его исправность будетъ весьма сомнительна. Не только хозяйство, но и личность должника должна быть принимаема въ соображеніе. Конечно, въ ссудѣ на 50 лѣтъ она не составляетъ главнаго основанія, ибо имѣніе можетъ нѣсколько разъ перейти изъ одного владѣнія въ другое. Но вѣдь существенное обстоятельство для кредита заключается въ томъ, какое сдѣлано изъ денегъ употребленіе въ самый моментъ полученія займа. Хорошій, бережливый хозяинъ часто такъ ихъ употребитъ, что для всѣхъ послѣдующихъ владѣльцевъ будетъ легко выполнять обязательства, возникшія для имѣнія изъ ссуды. Департаментскія учрежденія принимали бы въ уваженіе всѣ эти мѣстныя и личныя обстоятельства; центральное—не можетъ и не должно. Можетъ быть, именно въ такомъ случаѣ, гдѣ только большіе размѣры ссуды, свыше $^1/_2$ цѣнности имѣнія (нынѣшней границы) выгодны для заемщика, оно будетъ скупиться кредитомъ, тогда какъ въ другомъ случаѣ даже и въ этой границѣ дозволенная ей ссуда сопряжена бываетъ съ большимъ рискомъ. Кромѣ того, поселянинъ во Франціи, болѣе, нежели, гдѣ нибудь, привязанъ къ рутинѣ, съ недовѣріемъ смотритъ на всякое нововведеніе и самую благодѣтельную реформу заставляетъ себѣ навязывать, вмѣсто того, чтобы добровольно ее принимать. Crédit Foncier есть громадное нововведеніе, которое еще въ будущемъ должно пріобрѣсти себѣ довѣріе и популярность; оно дѣйствуетъ въ Парижѣ въ то время, какъ, стѣсненный тяжкими обстоятельствами, поселянинъ имѣетъ передъ своими дверьми своихъ старинныхъ друзей, *сводчиковъ*. Они довольствуются ипотекою втораго разряда, и даже весьма сомнительнаго, а Crédit Foncier требуетъ первой ипотеки и совершенно ясныхъ документовъ на права владѣнія. Департаментскіе банки, которые бы стояли и дѣйствовали посреди сельскаго народонаселенія своихъ провинцій, или даже частные агенты Crédit Foncier (вмѣсто казенныхъ, какихъ онъ исключительно теперь употребляетъ) легко побороли бы всѣ выставленныя выше неудобства. Мы даже думаемъ, что коронные чиновники, сборщики податей, вовсе не годятся для этого дѣла. Послѣдніе будутъ заниматься имъ съ тою обычною небрежностью, которую чиновники обыкновенно вносятъ во все то, что прямо не входитъ въ кругъ ихъ служебныхъ обязанностей, и съ тѣми бюрократи-

ческими послѣдствіями, которыя, къ несчастію, слишкомъ извѣданы.»

Съ своей стороны, мы не можемъ отказать въ полномъ нашемъ сочувствіи этимъ словамъ, на которыя желали бы обратить вниманіе при всѣхъ современныхъ начинаніяхъ относительно поземельнаго кредита. Наше общество, кажется, не имѣетъ причинъ не соглашаться съ такими взглядами на централизацію и реглеменированіе публичныхъ учрежденій.

Менѣе рѣшительный приговоръ можемъ мы высказать относительно двухъ другихъ выставленныхъ нами вопросовъ: о системѣ французскихъ земскихъ облигацій и комбинаціи прибылей акціонеровъ Crédit Foncier съ интересами заемщиковъ.

Французскія земскія облигаціи составляютъ нѣчто среднее между закладными листами Pfandbrief, lettres de gages (какъ они и называются часто во Франціи) землевладѣльческихъ кредитныхъ обществъ и банковыми билетами. Сходство съ первыми заключается, во первыхъ, въ томъ, что онѣ не подлежатъ размѣну въ кассѣ учрежденія (*), выпускаются на сроки ипотечныхъ ссудъ и выкупаются постепенно изъ обращенія, по мѣрѣ погашенія ипотечныхъ долговъ. Во вторыхъ, сумма выпуска облигацій Crédit Foncier должна быть всегда равна суммѣ ипотечныхъ ссудъ. Въ третьихъ, онѣ выпускаются только для ипотечныхъ операцій, только чтобъ служить орудіемъ ссуды подъ залогъ имѣнія, и нынѣ даже выдаются въ руки заемщика, какъ большая часть закладныхъ листовъ. Въ четвертыхъ, французскія облигаціи выпускаются на крупныя суммы и не могутъ быть ниже 100 фр , стало быть онѣ предназначены преимущественно для помѣщенія капиталовъ, какъ закладные листы, а не для того, чтобы служить орудіемъ обращенія—деньгами, какъ циркуляціонные банковые билеты. Наконецъ, въ пятыхъ, что ихъ въ томъ же смыслѣ всего болѣе различаетъ отъ банкнотовъ и приближаетъ къ закладнымъ листамъ, это то, что онѣ приносятъ проценты своимъ владѣльцамъ, и именно проценты, соразмѣряющіеся съ процентами, выплачиваемыми по ипотечнымъ ссудамъ.

Но французскія земскія облигаціи имѣютъ также сходство съ банковыми билетами и совершенно различаются отъ заклад-

---

(*) Каковы по самой своей сущности, закладные листы, хотя въ нѣкоторыхъ странахъ и допущены были исключенія.

ныхъ листовъ, именно въ отношеніи къ гарантіи своего кредита, или, лучше, формы этой гарантіи.

Кредитъ закладныхъ листовъ, то есть исправность связанныхъ съ ними обязательствъ въ пользу владѣльцевъ ихъ: уплата процентовъ и постепенное погашеніе выкупомъ, обезпечивается круговою отвѣтственностью заемщиковъ, или, лучше, заложенныхъ имѣній; кредитъ французскихъ земскихъ облигацій, подобно банковымъ билетамъ обезпечивается только кредитомъ, состоятельностью банка (компаніи Crédit foncier) и между прочимъ его складочнымъ капиталомъ, который по уставу и называется fond de garantie и долженъ всегда составлять 5% на всю сумму выпущенныхъ облигацій.

Между тѣмъ, въ сущности состоятельность земскихъ облигацій, то есть исправность обязательствъ по нимъ компаніи, зависитъ, точно такъ же, какъ и закладныхъ листовъ, отъ исправности заемщиковъ и потому естественнѣе было бы дать имъ, и по самой формѣ, какъ въ землевладѣльческихъ компаніяхъ, туже гарантію. Это было бы ближе къ истинѣ. Если то или другое отношеніе основнаго капитала къ суммѣ облигацій должно служить обезпеченіемъ послѣднихъ, то есть на случай недостаточности доходовъ банка для уплаты процентовъ, выигрышей и проч. и обѣщаннаго выкупа облигацій, или, другими словами, на случай неисправности заемщиковъ и накопленія ими недоимокъ, если основной капиталъ долженъ выполнять такое назначеніе, то, чтобы оно было не химерою, слѣдовало бы, кажется, имѣть постоянно, на все количество этого капитала, въ наличности, въ кассѣ банка, или чистыя деньги, звонкую монету, или кредитныя бумаги съ самою легкою реализаціей. Это послѣднее обстоятельство (*) требовало бы отъ акціонеровъ рѣшимости имѣть постоянно весьма большой праздный капиталъ, а такой рѣшимости всего менѣе можно ожидать отъ банкировъ и биржевыхъ капиталистовъ; если же она бы, дѣйствительно, осуществилась, то капиталисты, по необходимости, должны были бы заставить заемщиковъ дорого заплатить за такое непроизводительное употребленіе ихъ капиталовъ. Не выгоднѣе ли для заемщиковъ принять на себя самихъ гарантію кредита? Далѣе положимъ, что

(*) Изъ балансовъ *Credit Foncier de France* видно, что онъ не держится этого правила. Такъ на складочный капиталъ въ 13 милл было у него въ 1853 г только около $^1/_2$ милл. звонкой монеты.

такіе капиталы въ кассѣ банка вовсе не нужны, какъ оно и въ самомъ дѣлѣ, то къ чему же служитъ основной капиталъ, къ чему посредство акціонеровъ для землевладѣльцевъ, когда они могли бы получать тѣ же самыя ссуды по тѣмъ же облигаціямъ?

Вся разница процентовъ между облигаціями и ссудами идетъ въ пользу акціонеровъ Credit Foncier, въ вознагражденіе за услуги, оказываемыя ими заемщикамъ, въ доставленіи имъ обезпеченія по облигаціямъ. Если бы они взяли на себя это обезпеченіе, которое, при круговой отвѣтственности, не можетъ имъ дорого обойтись, то разница процентовъ шла бы не въ руки капиталистовъ, а на усиленіе погасительнаго фонда, или же, процесоразмѣрно этой разницѣ могли бы быть облегчены и условія ссудъ.

Эти замѣчанія наши мы никакъ не выдаемъ за непогрѣшительныя, но полагали полезнымъ сдѣлать ихъ потому, что они относятся не только къ Crédit Foncier de France, но и вообще къ организаціи земскихъ банковъ.

Мы со всею, можетъ быть, даже излишнею, подробностью описали устройство поземельнаго кредита въ Баваріи и Франціи, чтобы показать характеръ ипотечныхъ учрежденій, дѣйствующихъ на основаніи товарищества капиталистовъ. Бавaрія и Франція занимаютъ главное мѣсто въ этой группѣ; остальныя подобныя учрежденія немногочисленны и неважны: большая часть ипотечныхъ учрежденій, по крайней мѣрѣ, наиболѣе замѣчательныхъ въ Европѣ, относятся къ группѣ землевладѣльческихъ товариществъ.

Въ Бельгіи кредитныя обстоятельства поземельной собственности были довольно сходны съ французскими, хотя и не столь тяжки. Два ипотечныя учрежденія: *caisse des proprietaires* и *caisse hypothécaire*, основанныя въ 1835 г., на акціяхъ, т. е. какъ товарищества капиталистовъ, или ипотечныхъ заимодателей, не удовлетворяли потребности, ибо процентъ по ихъ ссудамъ былъ весьма высокъ. Около 1850 года бельгійское правительство было сильно озабочено устройствомъ прочнаго поземельнаго кредита и пришло къ убѣжденію, что нужды поземельной собственности всего лучше могутъ быть удовлетворены ипотечнымъ учрежденіемъ на началахъ земледѣльческаго товарищества, съ значительнымъ, однако, участіемъ въ управленіи его дѣлами со стороны правительства. Образцомъ принято было при этомъ галиціійское ипотечное учрежденіе. На этихъ основаніяхъ со-

ставленъ былъ проэктъ закона, но о послѣдствіяхъ его мы не имѣемъ, къ сожалѣнію, никакихъ свѣдѣній (*).

Упомянемъ о другихъ важнѣйшихъ земскихъ банкахъ въ Европѣ.

Нассаускій банкъ (Nassauische Landesbank) (**). Этотъ банкъ преобразованъ былъ въ 1849 г. изъ прежней *кредитной кассы (Landescredit Casse)*, существовавшей съ 1840 г. Кредитная касса была учрежденіемъ правительственнымъ, а не частнымъ. Она занималась выдачею ссудъ подъ залогъ недвижимыхъ имѣній отдѣльнымъ лицамъ и общинамъ, выкупомъ крестьянскихъ повинностей, текущими счетами по коммерческимъ дѣламъ и пріемомъ вкладовъ на храненіе. Способы, которыми располагала касса, заключались: въ выпускѣ банковыхъ билетовъ (или бумажныхъ денегъ, ибо билеты имѣли узаконенный курсъ), въ займахъ у банкировъ, съ выдачею имъ облигацій, и въ срочныхъ займахъ у разныхъ лицъ и вспоможеніяхъ изъ кассъ казенныхъ учрежденій. Какъ правительственное учрежденіе, касса должна была преимущественно содѣйствовать финансовымъ операціямъ правительства и его разнымъ предпріятіямъ. Долгосрочныя ссуды производились съ постепеннымъ погашеніемъ процентными взносами. Въ выкупныхъ операціяхъ она требовала предварительнаго соглашенія между крестьянами и помѣщиками и потомъ, удовлетворивъ послѣднихъ, становилась на мѣсто ихъ и погашала, въ опредѣленные сроки, капитализированныя повинности разложеніемъ платежей на крестьянъ.

Въ 1849 г. нассауская касса была преобразована въ настоящій національный банкъ, обнимающій собою всѣ отрасли коммерческаго кредита. Въ тоже время онъ поступилъ въ распоряженіе капиталистовъ, которые сдѣлались его акціонерами и завѣдуютъ его управленіемъ, подъ надзоромъ правительства. Операціи по ипотечнымъ ссудамъ, однако, продолжаются. Съ 1849 года выкупъ повинностей сдѣланъ былъ обязательнымъ, и банкъ получилъ разрѣшеніе выпускать для того четырехпроцентныя облигаціи, съ постепеннымъ погашеніемъ капитала. Въ то же время банкъ производитъ операцію сходную на учетъ выкупныхъ облигацій, пожеланію ихъ владѣльцевъ. Онъ выдаетъ на нихъ чистыя деньги чрезъ три мѣсяца по предъявленіи, но лишь

(*) *Josseau, des institutions, etc Ch. XV.*
(**) Тамъ же, *ch XIII. Hubner Die Bankan P. 465.*

когда наличные его капиталы ему это позволяютъ Вмѣстѣ съ тѣмъ банкъ получилъ право на выпускъ до 1 милл. гульд. билетовъ, съ узаконненымъ курсомъ.

Въ 1849 г. пассаускій банкъ имѣлъ капитала въ ссудахъ:

1) На выкупъ повинностей	6,378,746	гульд.
2) Подъ залогъ имѣній	842,047	—
3) На общинахъ	186,047	—
4) Въ разсроченныхъ недоимкахъ . .	306,007	—

Всего около 5 милл. р. сер.

Суля по отчету 1849 г., всѣ другія операціи банка были маловажны: такъ, по учету только 188,000 гульд.

Въ то же время было выпущено банкомъ:

1) Билетовъ	2,748,200	гульд.
2) Выкупныхъ облигацій	4,231,063	—

Въ послѣднее время Нассаускій банкъ гораздо болѣе сталъ расширять свои коммерческія операціи и ссуды правительству. Ипотечный кредитъ нѣсколько отступаетъ на второй планъ; но, несмотря на то, Нассаускій банкъ уже оказалъ ему большія услуги.

Въ Гессенъ-Дармштатскомъ великомъ герцогствѣ есть земскій банкъ—Rente-Anstalt—*рентовое учрежденіе;* но его операціи не обширны, ибо процентъ по ссудамъ довольно высокъ и вмѣстѣ съ тѣмъ компанія предпочитаетъ пускать свои капиталы въ оборотъ по другимъ предпріятіямъ.

Въ настоящей главѣ мы разсказали устройство главнѣйшихъ ипотечныхъ учрежденій, основанныхъ на товариществѣ капиталистовъ. Этимъ мы окончили очеркъ обѣихъ формъ чистыхъ ипотечныхъ учрежденій.

Многіе банки производятъ ипотечныя операціи при весьма разнообразныхъ формахъ своего устройства, но какъ побочную отрасль. Чисто ипотечныя учрежденія представляются болѣе или менѣе въ тѣхъ нормахъ, которыя нами описаны. Въ будущей главѣ мы постараемся сдѣлать нѣкоторые общіе выводы относительно организаціи поземельнаго кредита и сообщить важнѣйшіе результаты объ относительныхъ достоинствахъ той или другой организаціи и нѣкоторыя предположенія къ устройству поземельнаго кредита, возникнувшія въ самое послѣднее время.

VI.

ЗАКЛЮЧЕНІЕ (*).

Въ настоящей статьѣ намъ хотѣлось бы свести всѣ свѣдѣнія изложенныя въ предъидущихъ главахъ, къ нѣсколькимъ общимъ выводамъ относительно поземельнаго кредита и устройства ипотечныхъ кредитныхъ учрежденій. Эти выводы мы постараемся сгруппировать около нѣсколькихъ самыхъ существенныхъ вопросовъ.

Первый вопросъ относительно устройства ипотечныхъ кредитныхъ учрежденій, есть, безъ сомнѣнія, тотъ: *должны ли они быть казенными или частными?*

(*) Къ крайнему нашему сожалѣнію, мы должны ограничиться настоящею статьею въ заключеніе предпринятаго нами труда. Новыя обязанности, въ связи съ предметомъ этого труда, не позволили намъ представить читателямъ свѣдѣнія—о различныхъ ипотечныхъ системахъ, объ основаніяхъ для оцѣнокъ недвижимыхъ имуществъ и о примѣненіи кридита къ выкупу земельныхъ (крестьянскихъ) повинностей

Казна не можетъ быть хорошимъ хозяиномъ—есть, безъ сомнѣнія, экономическая истина весьма избитая. Между тѣмъ даже люди вполнѣ проникнутые сознаніемъ этой истины и удобопримѣнимостью ея ко всѣмъ вообще промышленнымъ предпріятіямъ—весьма часто недоумѣваютъ въ приложеніи ея къ *кредиту*. Причина такихъ недоумѣній весьма очевидна: до сихъ поръ, не только въ практической жизни, но даже и въ теоріи, нѣтъ еще полнаго и рѣшительнаго сознанія, что кредитъ точно такая же отрасль промышленности, какъ и всякая другая, что кредитное учрежденіе такое же промышленное заведеніе, какъ суконная фабрика, какъ всякая лавка, и что наконецъ кредитная бумага есть точно такой же (разумѣется, въ экономическомъ, а не техническомъ смыслѣ) *товаръ*, какъ и сукно, шелковая матерія, музыкальное произведеніе, картина и проч., т. е., вещь, требующая труда и капитала для своего производства, имѣющая свою *стоимость* для производителя, и потому не могущая быть отданною *задаромъ* лицу, которое въ ней пуждается. Коль скоро кредитная бумага (вексель, банковый билетъ, росписка и т. д.) есть товаръ, то она необходимо требуетъ *личнаго интереса* для своего производства, свободной конкурренціи между производителями и т. д., однимъ словомъ,—всѣхъ условій успѣха промышленнаго предпріятія. Но мы не будемъ вдаваться въ развитіе сходства между кредитнымъ и всякимъ промышленнымъ предпріятіемъ; это отвлекло бы насъ слишкомъ далеко. Здѣсь мы укажемъ только на одно обстоятельство въ паралели казенныхъ и частныхъ кредитныхъ учрежденій; это обстоятельство существенно важно, ибо оно должно устранить много опасеній относительно послѣднихъ кредитныхъ учрежденій *съ правительственной точки зрѣнія*, а главныя опасенія все-таки здѣсь.

Всякій казенный банкъ есть правительственное учрежденіе, дѣйствующее за безусловною гарантіею,—отвѣтственностью за него правительства; кредитныя бумаги, выпускаемыя казеннымъ банкомъ, имѣютъ хожденіе прежде всего вслѣдствіе довѣрія публики къ правительству или къ хозяину, собственнику учрежденія; всякіе кредитные знаки, выданные казеннымъ банкомъ, въ сущности не что иное, какъ долговыя обязательства правительства, векселя на казну. Какая бы самостоятельность и независимость управленія ни были даны казенному банку, все-таки въ окончальномъ результатѣ отвѣтственность за него падаетъ на

казну и за тѣмъ на государственный бюджетъ. А отсюда необходимо истекаютъ слѣдующіе выводы. Всякій казенный банкъ есть *затрудненіе* для правительства; всякій казенный банкъ, который можетъ быть замѣненъ частнымъ,—есть *излишнее* затрудненіе. Чѣмъ менѣе въ обращеніи казенныхъ кредитныхъ бумагъ, тѣмъ легче для правительства обходятся всѣ его финансовыя операціи; а необходимыхъ государственныхъ финансовыхъ операцій представляется весьма много въ исторіи всѣхъ народовъ.

Затѣмъ *несостоятельность* (которая собственно и составляетъ главное опасеніе) частнаго банка обходится несравненно дешевле для страны, чѣмъ несостоятельность казеннаго банка. Чѣмъ обширнѣе размѣры хозяйства, тѣмъ несостоятельность его сопровождается послѣдствіями болѣе гибельными для общества, ибо чѣмъ обширнѣе хозяйство, тѣмъ болѣе въ обществѣ лицъ, находящихся съ нимъ въ коммерческихъ связяхъ и заинтересованныхъ въ его благосостояніи. Самое громадное хозяйство въ каждомъ государствѣ есть все-таки казенное, какъ бы ни были ограничены размѣры правительственной дѣятельности; банкротство самаго колоссальнаго банкирскаго дома не можетъ быть такъ чувствительно для страны, какъ банкротство правительства, хотя бы оно было самой микроскопической, средне-германской величины. Отъ потрясенія въ дѣлахъ частнаго капиталиста страдаютъ лица, находящіяся съ нимъ въ коммерческихъ сдѣлкахъ; малѣйшее потрясеніе въ кредитныхъ обстоятельствахъ казны обрушивается на всѣхъ подданныхъ безъ изъятія, ибо кто же изъ нихъ можетъ обойтись безъ какой нибудь сдѣлки съ правительствомъ. И замѣтимъ для людей, слишкомъ легко говорящихъ о государственныхъ кредитныхъ затрудненіяхъ: биржевые и коммерческіе кризисы болѣе или менѣе поражаютъ преимущественно зажиточные классы общества, а всякія финансовыя затрудненія ложатся всею своею тяжестью на государственный бюджетъ, и потому преимущественно на массы нуждающихся. Мы говоримъ *преимущественно на массы*, потому что всякій дефицитъ въ бюджетѣ рано или поздно долженъ быть покрытъ на счетъ *налога*, а до сихъ поръ податная система ни одного государства въ Европѣ еще не усовершенствована до такой степени, чтобы налогъ не былъ болѣе чувствителенъ для бѣднаго, чѣмъ для богатаго.

Не распространяясь болѣе о преимуществахъ частныхъ банковъ передъ казенными, мы не можемъ оставить здѣсь безъ отвѣта одного возраженія, безъ устали повторяемаго поборниками бюрократической опеки. Говорятъ, что въ обществѣ, гдѣ свѣдѣнія о кредитѣ мало распространены, устройство банка, по своей спеціальности, недоступно для частной дѣятельности, и что кромѣ спеціальныхъ свѣдѣній въ завѣдываніи операціями банка, какъ учрежденія публичнаго, необходима особенная добросовѣстность, которою не можетъ всегда похвастаться частная промышленность нѣкоторыхъ странъ. Но для казенныхъ банковъ также необходимы знающіе кредитную часть учредители и добросовѣстные должностныя лица—и *едва ли не необходимѣе*, по весьма многимъ причинамъ, которыя здѣсь не совсѣмъ удобно высказывать. Если въ распоряженіи казны есть такіе люди, то тѣ же самые люди могутъ быть привлечены къ частному кредитному предпріятію, гдѣ для ихъ спеціальныхъ свѣдѣній и добросовѣстности предстаВляется гораздо болѣе обширное и блестящее поприще. Что касается до *контроля* за дѣйствіями банковъ, то едва ли можно найти болѣе серьёзныя для контроля орудія—чѣмъ гласность (несравненно болѣе доступная при частныхъ банкахъ, чѣмъ казенныхъ) и промышленный интересъ самихъ членовъ частной компаніи. Допустимъ, впрочемъ, непогрѣшимость и суровость казеннаго контроля. Ради образованія частныхъ банковъ, мы готовы уступить подлѣ нихъ мѣсто казенному контролю, лишь бы онъ не явился всепоглощающимъ элементомъ посреди частной дѣятельности. Тогда мы будемъ, не зависимо отъ казеннаго надзора, имѣть еще другія орудія контроля, которыми уже никакъ не можетъ быть снабженъ казенный банкъ, какъ бы искусно ни были придуманы его пружины. Наконецъ мы спрашиваемъ: почему,—если казенное кредитное учрежденіе даруется странѣ единственно въ видахъ общественнаго блага,—почему въ такомъ случаѣ столь великодушныя и благородныя усилія не могутъ быть направлены, въ томъ же дѣлѣ, но въ другую сторону? Почему эти усилія не могутъ быть именно направлены къ *содѣйствію* частной предпріимчивости въ томъ, чего ей недостаетъ? Мы не будемъ уже говорить о первыхъ и необходимыхъ условіяхъ возникновенія частныхъ кредитныхъ учрежденій и успѣха ихъ дѣятельности—о промышленной свободѣ, упраздненіи всякихъ сословныхъ и казенныхъ монополій и при-

виллегій, разумныхъ гражданскихъ законахъ, охранѣ полицейской, судебной и другихъ обезпеченіяхъ, необходимо зависящихъ отъ правительственной дѣятельности. Мы идемъ далѣе, и не бывъ сторонниками *безусловнаго* устраненія правительства отъ участія въ успѣхахъ умственной и промышленной жизни народа и его благосостоянія, тѣмъ болѣе въ нѣкоторые періоды жизни государствъ, каковы переходы отъ исключительно государственной системы хозяйства, къ системѣ частной предпріимчивости, — мы знаемъ много положительныхъ мѣръ *содѣйствія*, на которыхъ, съ большею пользою для общества, могутъ изощряться государственные таланты, и которыми, съ несравненно болѣе плодотворными результатами, могутъ быть замѣнены мѣры казенной предпріимчивости и бюрократической опеки. Такъ, если частнымъ капиталистамъ недостаетъ духа предпріимчивости и товарищества,—недостаетъ, можетъ быть, именно вслѣдствіе продолжительной надъ ними опеки,—правительство можетъ оказать въ этомъ отношеніи свое содѣйствіе взятіемъ на себя *иниціативы*, вызовомъ, открытіемъ ссудъ на первоначальное обзаведеніе, на счетъ казны. Если частной дѣятельности недостаетъ *спеціальныхъ* свѣдѣній, можетъ быть оказано содѣйствіе къ ихъ распространенію въ массѣ общества. Самые строгіе поборники свободы частной промышленной дѣятельности, каковы многіе экономисты, не отказываютъ мѣста правительственной дѣятельности въ дѣлѣ народнаго просвѣщенія. Мы готовы сдѣлать много уступокъ, даже и гораздо болѣе тяжкихъ,—безъ уступокъ не можетъ обойтись ни одно практическое дѣло; но мы готовы сдѣлать всякія уступки—лишь бы была спасена сущность дѣла, лишь бы была съ точностію опредѣлена цѣль, къ которой должна клониться уступка. Въ каждой государственной мѣрѣ гораздо важнѣе коренное начало, которое въ него положено, нежели всѣ побочныя обстоятельства ея примѣненія; разумѣется, если эти обстоятельства не таковы, чтобы могли вовсе стереть коренное начало,—которое рано или поздно разовьется и найдетъ больше для себя простора. А въ вопросѣ о банкахъ, всѣ существенныя и коренныя преимущества на сторонѣ частныхъ или компанейскихъ, а не казенныхъ банковъ; начало частнаго кредита должно быть необходимо положено въ основаніе кредитной системы каждой страны, какія бы ни были временныя препятствія примѣненія этого начала.

Въ сдѣланномъ нами обозрѣніи ипотечныхъ кредитныхъ учрежденій Европы мы видѣли, что, въ настоящее время, только одно изъ нихъ есть чисто казенное учрежденіе, и именно *ганноверское*. Но *ганноверское учрежденіе поземельнаго кредита* было основано съ особенною цѣлію—для выкупа крестьянскихъ повинностей. Кредитныя сдѣлки по сословнымъ повинностямъ, связаннымъ съ крестьянскою поземельною собственностью, не могутъ никогда оставаться вовсе чуждыми для правительственной дѣятельности, ибо какъ сословныя привиллегіи обезпечены закономъ, такъ и освобожденіе отъ нихъ вызываетъ содѣйствіе всего государства. Однако и въ этомъ дѣлѣ мы предпочитаемъ соединеніе правительственной гарантіи съ частнымъ учрежденіемъ, тѣмъ болѣе, когда страна не можетъ выставить столь образцовый бюрократическій составъ, каковъ нѣмецкій. Упраздненіе крѣпостной зависимости крестьянскаго класса, съ сохраненіемъ за нимъ его земельнаго надѣла, или постепенное превращеніе этого надѣла въ полную крестьянскую собственность, безъ всякаго сомнѣнія можетъ, всего безопаснѣе и безобиднѣе для всѣхъ сторонъ, совершиться только посредствомъ кредитной операціи. Такая кредитная операція не можетъ произойти безъ участія государства, для котораго указанная развязка сословныхъ отношеній имѣетъ, при нѣкоторыхъ обстоятельствахъ народной жизни и ея исторіи, первенствующую важность. Мы разсматриваемъ такую кредитную операцію, какъ великое государственно-экономическое предпріятіе, которое (подобно инымъ предпріятіямъ того же рода, какъ напр. война и заготовленіе всѣхъ необходимыхъ для нея снарядовъ и припасовъ) не можетъ быть предметомъ исключительно частной дѣятельности. Но *орудіемъ* для такой операціи, вызванной *государственною необходимостью*, можетъ быть избрана частная дѣятельность, какъ для заготовленія воинскихъ принадлежностей призываются частные подрядчики и поставщики, которые, во многихъ случаяхъ, выгоднѣе казеннаго заготовленія и уже, конечно, выгоднѣе для страны, чѣмъ реквизиція. Точно также мы видимъ въ земскихъ банкахъ лучшее орудіе для выкупа крестьянскихъ повинностей, и предпочитаемъ отдачу этой операціи на коммиссію земскимъ банкамъ непосредственному ея производству чрезъ чисто финансовую мѣру.

И такъ, ипотечныя кредитныя учрежденія, какъ и всѣ вообще банки, должны быть предпріятіями частными, а не казенными. Въ этомъ согласны между собою воззрѣнія науки съ здраво понимаемымъ казеннымъ интересомъ.

Но остановившись на частныхъ учрежденіяхъ для поземельнаго кредита, какой формѣ ихъ должны мы отдать предпочтеніе? Говоря о предпочтеніи, мы безъ всякаго сомнѣнія, разумѣемъ предпочтеніе относительно тѣхъ благодѣяній, которыя можетъ ожидать отъ той или другой организаціи поземельнаго кредита народное хозяйство, и именно масса землевладѣльцевъ: подъ предпочтеніемъ мы никакъ не хотимъ понимать дозволенія, со стороны правительства, учреждать земскіе банки въ одной формѣ, и безусловное воспрещеніе ихъ въ другой формѣ.

Изъ сдѣланнаго нами въ предъидущихъ главахъ описанія разныхъ ипотечныхъ кредитныхъ учрежденій видно, что они распадаются на двѣ главныя группы: *землевладѣльческія компаніи* и *акціонерныя, или компаніи заемщиковъ и компаніи кредиторовъ*. Коренное различіе этихъ двухъ группъ кредитныхъ учрежденій въ сущности то же самое, какъ и между *обществами взаимнаго застрахованія* и *акціонерными обществами для застрахованія*. Изъ этого существеннаго различія и вытекаютъ всѣ достоинства и недостатки обѣихъ системъ. Землевладѣльческія компаніи, посредствомъ круговаго ручательства своихъ заложенныхъ имуществъ, не только замѣняющаго всякое обезпеченіе посредствомъ наличнаго капитала, но даже прочностью своею далеко превосходящаго это послѣднее обезпеченіе, могутъ низвести процентъ по ссудамъ подъ залогъ недвижимыхъ имуществъ до самой послѣдней возможности. Акціонерныя компаніи, вынужденныя держать въ резервѣ капиталъ для обезпеченія ссудъ землевладѣльцамъ, должны по необходимости вознаграждать себя какою либо прибылью (взиманіемъ лишнихъ процентовъ съ землевладѣльцевъ) за свое посредничество, т. е., услугу своимъ капиталомъ, риски и хлопоты по завѣдыванію банкомъ. Точно также страховая премія страхователей-капиталистовъ по необходимости будетъ всегда выше преміи въ товариществѣ взаимнаго застрахованія. Акціонерная компанія для поземельнаго кредита можетъ выдавать ссуды землевла-

дѣльцамъ—вообще однимъ изъ двухъ способовъ: она будетъ выдавать въ ссуду—или капиталы, собранные ею по подпискѣ на акціи, или же капиталы, вырученные съ продажи выпущенныхъ компаніею особыхъ кредитныхъ бумагъ — облигацій. Въ первомъ случаѣ дивидендъ акціонеровъ будутъ составлять тѣ именно проценты, которые уплачиваются ея заемщиками-землевладѣльцами. Такая система ссудъ акціонерной компаніи, подъ залогъ недвижимыхъ имуществъ, самая простая; она даже не требуетъ никакого особаго капитала обезпеченія; акціонеры выдаютъ въ ссуду деньги имъ принадлежащія и сами несутъ всѣ убытки отъ неисправности заемщиковъ. Но такая система не можетъ быть принята никакою акціонерною компаніею; процентъ по ссудамъ подъ залогъ недвижимыхъ имуществъ, какъ бы онъ ни былъ высокъ, самъ по себѣ не представляетъ достаточно прибылей на акціонерный капиталъ и рѣшительно не можетъ служить сколько нибудь соблазнительною приманкою для учредителей компаніи. Дѣйствительно, мы и не знаемъ ни одного акціонернаго ипотечнаго учрежденія въ Европѣ, которое бы производило свои операціи такимъ образомъ. Выгоды акціонерной компаніи должны заключаться въ томъ, чтобы выдавать въ ссуду не собственные капиталы, а занятые при посредствѣ компаніи и пользоваться разницею между величиною процентовъ, уплачиваемыхъ компаніею своимъ кредиторамъ (владѣльцамъ ея долговыхъ обязательствъ: ея кредитныхъ знаковъ, облигацій) и величиною процентовъ, получаемыхъ ею отъ своихъ заемщиковъ (землевладѣльцевъ). Чтобы дѣйствовать такимъ образомъ, компанія и должна обезпечивать свой кредитъ (свою исправность передъ кредиторами) постояннымъ капиталомъ (складочнымъ), который вы всегда находился въ ея распоряженіи и не былъ затраченъ ни въ какія предпріятія. Излишекъ процентовъ, получаемый компаніею съ землевладѣльцевъ, противъ процентовъ, уплачиваемыхъ ею по облигаціямъ, возвышаетъ процентъ по ссудамъ подъ залогъ недвижимой собственности; землевладѣльцы сами могли бы занимать на болѣе выгодныхъ условіяхъ, если бы они, соединившись между собою, замѣнили капиталы обезпеченія круговымъ ручательствомъ своихъ имуществъ. Но акціонерный земскій банкъ не можетъ чрезмѣрно возвышать размѣръ процентовъ по своимъ ссудамъ, ибо движимая собственность можетъ, съ

выгодою для своего хозяйства, занимать капиталы лишь по самому умѣренному въ странѣ проценту. Затѣмъ для акціонернаго земскаго банка трудно также замѣнить прибыльность отдѣльной операціи, массою операцій, т. е. вознаградить себя за умѣренность своего барыша по каждой ссудѣ чрезвычайно большимъ количествомъ ссудъ, ибо для этого необходимо было бы привлечь къ себѣ огромную массу капиталовъ; а облигаціи акціонернаго земскаго банка никогда не могутъ надѣяться на особенно-обильный приливъ къ нимъ капиталовъ. Послѣднее заключеніе основывается на томъ, что облигаціи акціонернаго земскаго банка не представляютъ для капиталистовъ ни особенной вѣрности помѣщенія, ни особенно-высокихъ процентовъ. Вслѣдствіе всѣхъ этихъ соображеній, акціонерныя компаніи для поземельнаго кредита и стремятся вообще вознаградить себя за малоприбыльность своихъ операцій разными привиллегіями, монополями или же рискованными побочными операціями, выходящими изъ области собственно ипотечнаго кредита. Таковъ какъ, мы видѣли, вообще характеръ французской компаніи для поземельнаго кредита и баварскаго банка.

Но землевладѣльческія компаніи имѣютъ и свои недостатки, которые сдѣлались предметомъ весьма оживленныхъ жалобъ въ послѣднее время (въ Германіи), и на которые справедливость требуетъ здѣсь указать.

Землевладѣльческія кредитныя компаніи вообще сосредоточиваютъ свои операціи на болѣе или менѣе *крупной* поземельной собственности и чуждаются мелкой. Какъ каждый заемщикъ есть въ тоже время членъ компаніи, имѣетъ голосъ въ завѣдываніи ея дѣлами и пользуется равными правами, то учредители и стараются избѣгнуть въ составѣ компаніи преобладанія мелкихъ собственниковъ, весьма возможнаго при пониженіи нормы выдаваемыхъ ссудъ. Къ этому обстоятельству присоединилось еще и германское сословное обособленіе, которое однако въ послѣднее время весьма ослабло во нравахъ и вовсе изчезло изъ банковыхъ уставовъ. Нѣкоторыя прусскія общества, чтобъ оказать содѣйствіе кредиту мелкой поземельной собственности, открыли ссуды крестьянамъ-собственникамъ, но безъ допущенія ихъ въ число своихъ членовъ. Эта мѣра, не согласная съ ос-

повными началами землевладѣльческаго кредитнаго учрежденія, нисколько не пособила дѣлу, а напротивъ усилила жалобы на исключительность компаній. Между тѣмъ, поземельная собственность въ Европѣ болѣе и болѣе раздроблялась въ нынѣшнемъ столѣтіи, и потому новыя потребности, вызванныя этимъ движеніемъ, уже не находили себѣ надлежащаго удовлетворенія въ земледѣльческихъ банкахъ, возникшихъ большею частію въ прошедшемъ столѣтіи и самомъ началѣ нынѣшняго.

Къ этому должно присоединить другую характеристическую черту новаго времени, собственно въ кругу сельскаго хозяйства. Въ прежнее время *оборотный* капиталъ въ земледѣліи составлялъ восьма ничтожную цифру подлѣ *постояннаго и основнаго* капитала хозяйства. Новѣйшіе успѣхи агрономіи и измѣнившіяся условія промышленности и торговли дали новое направленіе сельскому хозяйству въ Европѣ. Земледѣліе сдѣлалось такимъ же промышленнымъ предпріятіемъ, какъ и всякая фабрика. Потому оборотный капиталъ, необходимый сельскому хозяину, сталъ играть чрезвычайно важную роль и достигъ невѣроятныхъ для прежняго времени размѣровъ. Затѣмъ искусство пользованія землею и обращенія съ нею измѣнило прежнія понятія о цѣнности и доходности земледѣльческихъ имуществъ, которыя сдѣлались гораздо болѣе зависящими отъ личной дѣятельности, познаній, предпріимчивости хозяина, чѣмъ прежде. Наконецъ, духъ промышленной оборотливости, конкуренціи и спекуляціи проникъ изъ городовъ и въ сельское хозяйство. По всѣмъ этимъ причинамъ чисто *ипотечный* или недвижимый кредитъ не сталъ уже имѣть для сельскаго хозяйства того первенствующаго значенія, какое онъ имѣлъ прежде; долги, затраченные безвозвратно въ землю, были (въ Германіи) мало по малу переведены на земскіе банки и отъ послѣднихъ стали уже ожидать инаго облегченія для сельскаго хозяйства, и именно *личнаго кредита*, т. е. открытія ссудъ подъ обезпеченіе *личности* хозяина и *движимой* промышленной и коммерческой цѣнности имѣнія, а не одной только *недвижимой*, ипотечной, цѣнности. Такого рода сдѣлками представляются: ссуды подъ векселя и росписки владѣльцевъ имѣній и арендаторовъ, открытые счеты для ихъ оборотовъ, ссуды подъ залогъ сельскихъ произведеній, вспомога-

тельныя ссуды земледѣльцамъ-крестьянамъ по личному довѣрію къ нимъ банка или по поручительству, и т. д. Всѣ такія операціи совершенно чужды землевладѣльческимъ компаніямъ, которыя не имѣютъ въ своемъ распоряженіи никакого капитала, только выпускаютъ закладные листы, или закладные акты на имѣніе, раздробленные на части.

Упомянемъ наконецъ еще объ одномъ недостаткѣ землевладѣльческихъ кредитныхъ компаній, на который впрочемъ мы уже прежде указывали, — именно *о постепенномъ ослабленіи дѣятельности большей части изъ нихъ*. Въ первые годы учрежденія всякой землевладѣльческой компаніи возрастаніе выдаваемыхъ ею ссудъ и затѣмъ число членовъ идетъ весьма быстро; но какъ только значительнѣйшіе и наиболѣе обремененные долгами землевладѣльцы данной мѣстности приступили къ компаніи и воспользовались ея кредитомъ, такъ выдача новыхъ ссудъ и пріемъ новыхъ членовъ дѣлаются туже и туже. По окончаніи нѣкотораго времени съ своего учрежденія, всякая землевладѣльческая компанія стремится не къ распространенію своихъ дѣйствій, и не къ открытію возможно большаго кредита недвижимымъ имуществамъ, еще неуспѣвшимъ воспользоваться кредитомъ, а заботится только о погашеніи уже выданныхъ ссудъ и потому о возможно скорѣйшей ликвидаціи, которая большею частію и наступаетъ въ каждой землевладѣльческой компаніи, по истеченіи нѣкотораго періода времени.

Это направленіе къ постепенному ограниченію круга своихъ операцій замѣтно въ исторіи почти всѣхъ землевладѣльческихъ кредитныхъ учрежденій; оно діаметрально противуположно направленію всякихъ другихъ банковыхъ и вообще промышленныхъ предпріятій, которыя, вслѣдствіе побужденій промышленной прибыли, стремятся напротивъ того къ распространенію и расширенію круга своей дѣятельности. Такое направленіе землевладѣльческихъ банковъ, безъ сомнѣнія, весьма немаловажно; между тѣмъ оно совершенно естественно, согласно съ коренными основаніями такого рода кредитныхъ учрежденій и потому необходимо. Безъ извѣстной массы ссудъ и залоговъ по нимъ, землевладѣльческій банкъ не можетъ основаться;

ибо менѣе извѣстнаго количества заложенныхъ имуществъ, круговое ручательство ихъ владѣльцевъ и затѣмъ кредитъ всего учрежденія были бы ничтожны. Но когда разъ набралось это необходимое количество имуществъ и членовъ, и они воспользовались кредитомъ для полученія ссудъ, то затѣмъ интересъ членовъ разумѣется не состоитъ въ томъ, чтобы принимать новыхъ членовъ и тѣмъ самымъ, ничего не пріобрѣтая, только увеличивать риски своего дѣла. Круговое ручательство нисколько не выигрываетъ отъ распространенія круга лицъ, которыя въ немъ участвуютъ, когда подъ прежнее ручательство уже выданы ссуды и выпущены закладные листы. Увеличеніе числа членовъ едва ли можетъ облегчить условія, на которыхъ получены ссуды прежними членами; такъ напр., уменьшеніе процентовъ по закладнымъ листамъ, выпущеннымъ подъ эти ссуды, есть дѣло весьма трудное и во всякомъ случаѣ мало зависящее отъ возрастанія числа членовъ.

Мы ограничимся высказанными нами недостатками землевладѣльческой формы земскихъ банковъ; мы довольно сказали, чтобы убѣдить, что эта организація поземельнаго кредита *не безусловно непогрѣшима*, — въ чемъ согласны и практическіе люди современной Европы, и сами представители науки. Для полноты нашего труда и для совершеннаго безпристрастія нашихъ взглядовъ, намъ достаточно указать на эту *не безусловную непогрѣшимость* землевладѣльческихъ компаній для успѣховъ народнаго хозяйства и развитія публичнаго кредита. Но распространять далѣе такую критику было бы и противно нашимъ собственнымъ мыслямъ, и самой справедливости.

Въ Германіи, давшей наибольшее развитіе землевладѣльческимъ компаніямъ, было, въ послѣднее время, всего болѣе на нихъ жалобъ. Къ устраненію замѣченныхъ недостатковъ этого рода банковъ, было заявлено въ Германской литературѣ чрезвычайно много разнаго рода предложеній и въ тоже время сдѣлано нѣсколько практическихъ попытокъ. Все это движеніе и въ литературѣ, и въ практическомъ мірѣ можно раздѣлить на два различныя направленія: одни желаютъ усовершенствованія прежняго устройства землевладѣльческихъ банковъ, съ сохраненіемъ ихъ главныхъ и коренныхъ началъ, другіе желаютъ учрежденія земскихъ банковъ, на совершенно новыхъ основаніяхъ, признa-

вая прежнее устройство ихъ окончательно отжившимъ и не удовлетворяющимъ современнымъ потребностямъ народной жизни. Каждое изъ этихъ двухъ направленій породило множество весьма разнообразныхъ проэктовъ устройства поземельнаго кредита, и мы можемъ указать здѣсь только на важнѣйшіе изъ нихъ.

Въ стремленіяхъ къ усовершенствованію прежней системы землевладѣльческихъ банковъ, преимущественно заслуживаютъ вниманія: во первыхъ, учрежденіе новыхъ компаній, которыя бы не сосредоточивали свои дѣйствія на крупной поземельной собственности, а принимали въ свои члены мелкихъ землевладѣльцевъ. Такой компаніи и положено уже начало въ 1858 г. въ Пруссіи (оъ Штетинскомъ округѣ); во вторыхъ, въ томъ же направленіи заслуживаетъ особеннаго вниманія мысль о присоединеніи къ землевладѣльческой компаніи складочнаго, акціоернаго капитала, посредствомъ котораго компанія могла бы производить разныя операціи въ кругу сельскаго хозяйства, снабжая землевладѣльцевъ оборотнымъ капиталомъ и не требуя для такихъ ссудъ залога недвижимой собственности, какъ напр. учетъ векселей и даже росписокъ, выданныхъ землевладѣльцами, открытые для нихъ счеты, ссуды подъ залогъ произведеній, вспомогательныя ссуды крестьянамъ и т. д. Всѣ эти операціи, сдѣлавшіяся весьма пастоятельными для сельскаго хозяйства, при его современныхъ успѣхахъ, требуютъ отъ банка капитала, котораго землевладѣльческія компаніи вовсе не имѣютъ въ своемъ распоряженіи. Капиталъ и былъ бы собранъ ими посредствомъ подписки членовъ и даже постороннихъ лицъ на акціи, которыя могли бы быть выпущены компаніею, а также посредствомъ пріема вкладовъ и срочныхъ депозитовъ. Такое соединеніе акціонерной компаніи или капиталистовъ съ землевладѣльческою компаніею удержало бы для земскаго банка всѣ выгоды вещественнаго обезпеченія кредита посредствомъ круговаго ручательства заложенныхъ имуществъ, и въ тоже время придало бы землевладѣльческой компаніи то, чего ей недаетъ и что составляетъ преимущество акціонернаго земскаго банка, а именно *капиталъ для производства разныхъ банковыхъ операцій, сверхъ собственно ипотечныхъ, или ссудъ подъ залогъ недвижимыхъ имуществъ*. Эта мысль, хотя и новая, но въ нашихъ глазахъ далеко не мечтательная, до сихъ поръ принадлежитъ

области литературы, и сколько намъ извѣстно, еще не осуществилась на практикѣ.

Изложенная мысль, клонящаяся вообще къ присоединенію къ кругу дѣйствій ипотечныхъ кредитныхъ учрежденій разныхъ другихъ банковыхъ операцій, составляющихъ принадлежность собственно коммерческихъ банковъ, заставляетъ насъ сказать нѣсколько словъ по вопросу вообще о необходимости раздѣленія банковъ на ипотечные, производящіе исключительно операціи по залогу недвижимыхъ имуществъ, и такъ называемые коммерческіе банки, занимающіеся разными другими кредитными сдѣлками. Этотъ вопросъ объ обособленіи или *спеціализированіи* поземельнаго кредита довольно важенъ, тѣмъ болѣе, что онъ составляетъ предметъ весьма различныхъ и даже противоположныхъ мнѣній. Многіе экономисты, опираясь преимущественно на примѣръ Англіи и Шотландіи, гдѣ вовсе нѣтъ чисто ипотечныхъ или земскихъ банковъ, совершенно отрицаютъ пользу такихъ кредитныхъ учрежденій, и полагаютъ, что ссуды подъ залогъ недвижимой собственности могутъ быть производимы изъ каждаго банка, въ связи со всѣми другими операціями, и что затѣмъ нѣтъ никакой надобности въ учрежденіяхъ исключительно для поземельнаго кредита.

Англія и Шотландія вовсе не знаютъ земскихъ или ипотечныхъ банковъ, а между тѣмъ конечно нѣтъ страны въ Европѣ, гдѣ бы сельскіе хозяева имѣли болѣе свободный доступъ къ кредиту и гдѣ бы пользованіе кредитомъ было болѣе распространено въ земледѣльческомъ быту, нежели въ Англіи и Шотландіи. Кредитныя сдѣлки до такой степени вошли здѣсь въ нравы и обычаи, даже въ низшихъ слояхъ сельскаго народонаселенія, что въ послѣднее время даже арендаторы, которыхъ весь годичный денежный оборотъ составляетъ не болѣе 60 ф. ст. (около 400 р. с.), производятъ всѣ свои операціи чрезъ посредство банкирскихъ домовъ и имѣютъ въ нихъ открытые счеты, по которымъ пользуются личнымъ, *открытымъ*, (бланковымъ, à decouvert) кредитомъ на значительныя суммы. Мы полагаемъ, что собственно земскіе банки, или *спеціальныя* кредитныя учрежденія для выдачи ссудъ подъ залогъ недвижимыхъ имуществъ, не могли возникнуть въ Англіи и Шотландіи главнѣйше — по тремъ причинамъ. Во-первыхъ, когда личный

кредитъ достигаетъ такого обширнаго развитія, какъ въ этихъ странахъ, то онъ поглощаетъ собою ипотечный или вещественный кредитъ, который является уже дѣломъ весьма второстепеннымъ. Когда *промышленная личность* хозяина, его личная состоятельность, сдѣлалась сама по себѣ прочнымъ обезпеченіемъ для его кредита и когда капиталистъ, кредитуя, принимаетъ въ соображеніе преимущественно эту коммерческую состоятельность своего дебитора, то возможность обратить взысканіе долга на ту или другую часть его имущества не имѣетъ для него большой важности. Во-вторыхъ, банки (собственно банкирскіе дома) до крайности *локализированы* въ Англіи и Шотландіи, то есть не сосредоточены въ нѣсколькихъ обширныхъ кредитныхъ учрежденіяхъ, а разсѣяны по всей землѣ и по всѣмъ мѣстамъ населенія. Когда банкъ находится въ такомъ тѣсномъ и непрестанномъ соприкосновеніи съ своимъ потребителемъ (потребителемъ кредита), то онъ всегда знаетъ коммерческое положеніе потребителя и можетъ за нимъ всегда слѣдить, безъ особенныхъ вещественныхъ доказательствъ цифры его имущества. Банкиръ обращается при этомъ, какъ бы въ казначея или кассира каждаго сосѣдняго сельскаго хозяина, дѣлается посредникомъ всѣхъ его предпріятій и только въ особенныхъ случаяхъ беретъ отъ него закладную запись для обезпеченія кредита. Ссуды англійскихъ и шотландскихъ банковъ подъ ипотечныя обезпеченія составляютъ весьма ничтожную часть ихъ операцій и нѣтъ практической возможности отдѣлить такія ссуды отъ множества иныхъ кредитныхъ сдѣлокъ, въ которыя банки входятъ съ сельскими хозяевами, фабрикантами, купцами и проч. Наконецъ упомянемъ и о третьемъ обстоятельствѣ, препятствовавшемъ образованію въ Великобританіи земскихъ банковъ. Поземельная собственность, какъ извѣстно, чрезвычайно рѣдко переходитъ здѣсь изъ рукъ въ руки и еще менѣе дробится. Каждый житель Великобританіи старается употребить свой капиталъ не на пріобрѣтеніе земли въ собственность, а на обработку ея, на хозяйство, или на свои обороты по промышленному предпріятію. Потому здѣсь совершенно отпадаетъ назначеніе поземельнаго кредита—служить способомъ (посредствомъ долгосрочныхъ займовъ) къ пріобрѣтенію поземельной собственности, къ раздѣламъ наслѣдства, къ округленію владѣній и т. д.,—назначеніе поземельнаго кредита, играющее столь важ-

ную роль на континентѣ. Въ Великобританіи потребность въ оборотномъ капиталѣ въ сельскомъ хозяйствѣ совершенно преобладаетъ надъ потребностью въ основномъ и постоянномъ капиталѣ.

Таковы, между прочимъ, особенности развитія хозяйства въ кругу недвижимой собственности Великобританіи, очевидно, что онѣ далеко не сходны съ обстоятельствами нашего континента. Потому разрѣшеніе вопроса о пользѣ для страны земскихъ банковъ или—о соединеніи всѣхъ кредитныхъ операцій въ однихъ и тѣхъ же банкахъ зависитъ отъ мѣстныхъ и историческихъ условій каждой страны.

Мы говорили о предположеніяхъ въ Германіи къ усовершенствованію землевладѣльческихъ кредитныхъ компаній; намъ остается сказать о попыткахъ учрежденія земскихъ банковъ на совершенно иныхъ началахъ.

Здѣсь первое мѣсто занимаютъ *общества для застрахованія ипотечнаго кредита*. Мысль такого учрежденія возникла весьма недавно въ Дрезденѣ и Берлинѣ, и нынѣ (съ 1859 г.) въ первый разъ приведена въ исполненіе въ Дрезденѣ. Въ главѣ Дрезденской компаніи стоитъ извѣстный статистикъ г. Энгель. Проэкты застрахованія ипотечнаго кредита надѣлали довольно шума въ Германіи и нашли столько же горячихъ защитниковъ, какъ и противниковъ. Дѣло это, теперь перешедшее, вслѣдствіе образованія Дрезденской компаніи, изъ области литературы и науки въ практическую жизнь, можетъ быть въ сущности передано въ немногихъ словахъ. Въ ссудахъ подъ залогъ недвижимыхъ имуществъ хотя менѣе рисковъ для кредиторовъ, чѣмъ во всякихъ другихъ кредитныхъ сдѣлкахъ, но во всякомъ случаѣ эти риски существуютъ и здѣсь. Риски заключаются въ слѣдующемъ: въ неисправности должника, въ трудностяхъ и проволочкахъ при обращеніи взысканія долга на залоги, въ расходахъ ко взысканію, въ недовыручкѣ всей суммы долга съ публичной продажи имущества. Вслѣдствіе такихъ рисковъ, капиталистъ даетъ въ ссуду деньги подъ залогъ недвижимой собственности, не иначе какъ: во-первыхъ за проценты высшіе противъ процентовъ, за которые онъ бы далъ, если бы вовсе не было никакихъ рисковъ, и во-вторыхъ—даетъ сумму равняющуюся не всей цѣнности залога,

а только извѣстной (отъ $^1/_2$ до $^2/_3$) ея части. Образовываегся компанія капиталистовъ (на акціяхъ), которая беретъ на себя всѣ риски по закладнымъ сдѣлкамъ, и въ случаѣ неисправности должника удовлетворяетъ его кредитора уплатою сполна всего долга. Кредиторъ можетъ чрезъ это согласиться выдать ссуду по меньшимъ процентамъ и на большую сумму, нежели, если бы онъ не имѣлъ такого ручательства. Должникъ уплачиваетъ за это страховой компаніи извѣстную премію, которая во всякомъ случаѣ, вмѣстѣ съ процентами въ пользу кредитора, составляетъ расходъ меньшій, противъ процентовъ по займамъ, безъ гарантіи компаніи. Наконецъ выгоды компаніи заключаются въ страховыхъ преміяхъ, а риски ея гораздо менѣе значительны рисковъ каждаго отдѣльнаго кредитора, ибо въ большей массѣ случаевъ застрохаванія, риски, по общему закону, ослабѣваютъ и случайности взаимно уравновѣшиваются. Такова сущность этого дѣла. Очевидно, что и для этого страховаго предпріятія необходимъ большой запасъ статистическихъ данныхъ и таблицъ построенныхъ на теоріи вѣроятностей, какъ для всякаго страховаго предпріятія. Такія свѣдѣнія по ипотечнымъ операціямъ пока весьма скудны, хотя статистическій авторитетъ г. Энгеля, главнаго двигателя этой идеи, долженъ бы ручаться за противное. Во всякомъ случаѣ, съ этой стороны, преимущественно направлены всѣ нападенія на проэкты застрахованія поземельнаго кредита. Въ виду уже состоявшагося предпріятія на этомъ поприщѣ, мы должны воздержаться отъ всякаго приговора по настоящему вопросу, и будемъ ожидать практическихъ результатовъ дѣятельности Дрезденской компаніи.

Другая организація земскихъ банковъ на началахъ *не землевладѣльческой компаніи* — есть акціонерный банкъ, выдающій ссуды подъ залогъ недвижимыхъ имуществъ, или компанія кредиторовъ. Въ послѣднее время образовался такой банкъ въ Кобургъ-Готѣ, и ипотечное отдѣленіе въ вѣнскомъ банкѣ. Первый возникъ весьма недавно (въ 1858 г.), и мы ничего не можемъ сказать положительнаго о его дѣятельности; во всякомъ случаѣ она весьма ограничена и не чужда духу правительственной привиллегіи. Вѣнскій банкъ вооруженъ всѣми аттрибутами привиллегій и монополіи.

До сихъ поръ остается самою лучшею формою земскихъ банковъ землевладѣльческая компанія, каковы бы ни были ея

недостатки; такія компаніи до сего дня безпрестанно возникаютъ вновь въ Германіи, и каждая страна въ Европѣ, требующая, по своимъ экономическимъ обстоятельствамъ, спеціальныхъ банковъ для поземельнаго кредита, по необходимости обращается къ этому типу, — доселѣ лучшему типу земскихъ банковъ и въ теоріи, и въ практикѣ.

