М. Я. Герценштейнъ.

332

НОВѢЙШІЯ ТЕЧЕНІЯ

ВЪ УЧЕНІИ

О ПОЗЕМЕЛЬНОМЪ КРЕДИТѢ

ВЪ ГЕРМАНІИ.

МОСКВА.
ПОСТАВЩ. ДВОРА ЕГО ВЕЛИЧЕСТВА Т-ВО СКОРОПЕЧ. А. А. ЛЕВЕНСОНЪ
МОСКВА, ТВЕРСКАЯ, МАМОНОВСКІЙ ПЕР., СОБ. Д
1904.

БИБЛІОТЕКА
УНИВЕРСИТЕТ... ...КЪ КУРСОВЪ
ИМПЕРАТО... ...ГО ЛИЦЕЯ
въ память ЦЕСА... ...НАНИКОЛАЯ
Шкафъ ...
Полка ...
№ ...

Дозволено цензурою Москва, 27 октября 1904 года.

194382

ПРЕДИСЛОВІЕ.

Ипотечный кредитъ принадлежитъ къ тѣмъ вопросамъ, теоретическая разработка которыхъ привлекала къ себѣ гораздо меньше вниманія со стороны экономистовъ, чѣмъ другіе виды кредита. Между тѣмъ при огромномъ значеніи задолженности для землевладѣнія и для всего народнаго хозяйства вопросы эти не лишены интереса. Авторъ задался цѣлью свести все, что въ этой области было сдѣлано со времени появленія капитальнаго труда Родбертуса и получило дальнѣйшее развитіе въ работахъ Лоренца Штейна, Шеффле и другихъ писателей. На ряду съ теоретическими проблемами въ теченіе послѣднихъ 30 лѣтъ неоднократно возникали попытки, не прекращающіяся и до настоящаго времени, практически разрѣшить вопросъ о средствахъ, необходимыхъ для устраненія задолженности землевладѣнія. Авторъ считалъ своевременнымъ подвести итоги этимъ попыткамъ, чтобы показать, что въ нихъ имѣется здороваго и въ какой мѣрѣ онѣ могутъ содѣйствовать разрѣшенію поставленной задачи.

ОГЛАВЛЕНІЕ.

Стр.

1. Ученіе Родбертуса о поземельномъ кредитѣ 1

2 Поземельный кредитъ у Лоренца Штейна 66

3 Корпоративная организація кредита у Шеффле 88

4. Ипотечный кредитъ на прусской аграрной конференціи и въ сельскохозяйственномъ совѣтѣ 114

5. Поземельный кредитъ въ союзѣ сельскихъ хозяевъ 136

6. Рентное законодательство въ Пруссіи 148

7. Выкупъ крестьянскихъ долговъ у Грабмайра. Заключеніе 161

Приложенія: 1 Законъ о рентныхъ имѣніяхъ 171

2 Законъ о содѣйствіи устройству рентныхъ имѣній . . 174

3. Дѣятельность колонизаціонной комиссіи 177

4. Колонія рентныхъ имѣній Земицъ 186

5. Финансовые результаты продажи имѣній 187

Ученіе Родбертуса о поземельномъ кредитѣ.

I.

Ученіе Родбертуса изложено въ стройномъ видѣ въ двухтомномъ сочиненіи «*Zur Erklärung und Abhilfe der heutigen Creditnoth des Grundbesitzes*» въ 1868 г. Въ первомъ томѣ выяснены причины кризиса, который переживала Германія въ концѣ 60-хъ годовъ, во второмъ—указаны средства, которыя могутъ служить для предотвращенія кризисовъ земельнаго кредита въ будущемъ, выяснено значеніе рентнаго принципа и предложенъ планъ организаціи долгосрочнаго и краткосрочнаго кредита, основанный на объединеніи всего землевладѣнія страны. Почти одновременно съ этимъ Родбертусъ высказалъ свои взгляды на земельный кредитъ въ анкетѣ, произведенной въ 1868 г. сѣверогерманскимъ союзнымъ совѣтомъ для выясненія причинъ кризиса [1]). Было бы, однако, ошибочно думать, что ученіе Родбертуса вызвано такимъ случайнымъ событіемъ, какъ вздорожаніе кредита. Основныя черты того же ученія, тотъ же кругъ идей, ту же конструкцію, хотя и не въ такомъ разработанномъ видѣ, можно найти у него еще въ 40-хъ годахъ. Въ небольшой запискѣ, въ сжатомъ видѣ, въ 15 пунктахъ въ 1847 году изложены основныя требованія, вы полненіе которыхъ одно только и можетъ, по его мнѣнію, спасти землевладѣніе. Землевладѣльцы погибаютъ отъ капитальной формы долговъ, ихъ спасеніе въ рентѣ; отъ нея они должны ожидать «единственной, истинной, естественной помощи». Рента есть та форма кредита, которою только и долженъ пользоваться землевладѣлецъ; она представляетъ для него то, что для капиталиста представляетъ вексель. Записка эта озаглавлена «*Fur den Kredit der Grundbesitzer*. Eine Bitte an die Reichsstände». Правда, Родбертусъ тогда думалъ, что интересы владѣльцевъ городской недвижимости совпадаютъ съ интересами землевладѣльцевъ, что для тѣхъ и другихъ нужна одна и та же организація кредита, но если оставить въ сторонѣ этотъ пунктъ, въ которомъ взляды Родбертуса впослѣдствіи измѣнились,

---

[1]) Stenographische Berichte über die Verhandlungen des Ausschusses des Bundesraths des Norddeutschen Bundes für Handel u. Verkehr, betr. die Enquête über das Hypothekenbankwesen. Berlin 1868.

и нѣкоторые другіе второстепенные вопросы, то мы находимъ въ запискѣ тѣ же идеи, которыя чрезъ 20 лѣтъ съ такимъ талантомъ были развиты во второмъ томѣ «Creditnoth». Обстоятельнѣе, чѣмъ въ запискѣ, изложены тѣже взгляды въ брошюрѣ, появившейся въ 1858 г., «*Die Handelskrisen und die Hypothekennoth der Grundbesitzer*», хотя въ вопросѣ объ оцѣнкахъ онъ стоялъ тогда на другой почвѣ, чѣмъ въ «Creditnoth». Къ земельному кредиту онъ неоднократно возвращается и въ письмахъ къ Рудольфу Мейеру.

Я уже имѣлъ случай останавливаться на Родбертусѣ въ своей работѣ «*Ипотечные банки и ростъ большихъ городовъ въ Германіи*», но тогда меня интересовала главнымъ образомъ та часть его ученія, которая касается городского кредита; теперь я постараюсь разсмотрѣть его во всемъ его объемѣ.

Основные пункты его ученія заключаются въ слѣдующемъ:

Обычное представленіе, что капиталъ, получаемый землевладѣніемъ въ ссуду подъ залогъ земли, доставляется извнѣ, изъ капитала народнаго хозяйства, *невѣрно*; напротивъ, землевладѣніе само отдаетъ то, что составляетъ ядро ипотечнаго капитала. Это вызывается, съ одной стороны, «свободою землевладѣнія», съ другой стороны—тѣмъ, что задолженность совершается въ формѣ капитальныхъ долговъ.

Обремененіе земли долгами въ формѣ капитала находится въ прямомъ противорѣчіи *съ природою* землевладѣнія. Это противорѣчіе приводитъ къ тяжелымъ послѣдствіямъ, когда вслѣдъ за періодомъ низкаго процента наступаетъ періодъ возвышенія процента. Землевладѣльцы должны тогда платить по своимъ долгамъ больше процентовъ; во-вторыхъ, и что еще важнѣе, тогда измѣняется цѣна земли. Цѣна, на основаніи которой произведенъ былъ раздѣлъ наслѣдства, связанный съ раздѣломъ наслѣдства или съ покупкой земли залогъ имѣнія, съ возвышеніемъ процента сразу понижается.

Колебанія процента при существованіи долговъ въ капитальной формѣ являются главною причиною переживаемыхъ землевладѣніемъ кризисовъ вообще и единственною причиной кризиса конца 60-хъ годовъ.

Съ точки зрѣнія народнаго хозяйства земля не принадлежитъ къ капиталу. Капиталъ—это продуктъ человѣческаго труда и обладаетъ цѣнностью независимо отъ приносимаго имъ дохода, тогда какъ земля—не продуктъ труда, сама по себѣ цѣнностью не обладаетъ, а получаетъ ее отъ приносимаго ею дохода; цѣнность ея опредѣляется ея доходностью. Поэтому чистый доходъ есть единственное *естественное* основаніе цѣнности земли. Земля сама по себѣ можетъ обладать только цѣнностью, основанною на доходности (Ertragswerth), а не капитальной цѣнностью.

Замѣна долговъ въ формѣ капитала долгами въ формѣ ренты не должна вообще измѣнять главныхъ основаній современнаго строя позе-

мельной собственности. Земля можетъ быть предметомъ наслѣдованія, какъ и прежде; можетъ быть предметомъ отчужденія такъ же часто, какъ и прежде; можетъ обременяться долгами въ прежнемъ высокомъ размѣрѣ; можетъ такъ же часто подвергаться дробленію; владѣлецъ земли можетъ безъ всякихъ ограниченій вести хозяйство, какъ и прежде.

Единственное средство противъ такихъ кризисовъ, какъ кризисъ конца 60-хъ годовъ, вызванный возвышеніемъ процента на капиталъ, вздорожаніемъ ипотечнаго кредита и пониженіемъ цѣнъ на землю, заключается въ рентномъ принципѣ. Земля должна разсматриваться во всѣхъ сдѣлкахъ какъ постоянный (immerwährender) рентный фондъ. Поэтому оцѣнка земли должна производиться только по доходу или по суммѣ ренты, которую она приноситъ, а не по капитальной своей стоимости. Съ установленіемъ рентнаго принципа капитализація ренты не должна болѣе имѣть мѣста. При рентѣ въ 4.000 м. и при уровнѣ рыночнаго процента въ 5 или 4 земля не будетъ болѣе обладать капитальною стоимостью въ 80.000 или 100.000 м.; въ обоихъ случаяхъ будетъ обладать рентною стоимостью въ 4.000 м., т.-е. не будетъ болѣе подвергаться колебаніямъ въ зависимости отъ измѣненія рыночнаго процента [1]). Эта стоимость, выраженная не въ капитальной суммѣ, а въ рентѣ, должна быть положена въ основу во всѣхъ сдѣлкахъ съ землею. Во всѣхъ документахъ, касающихся раздѣла наслѣдства, купли продажи, залога и залоговыхъ книгъ, наслѣдственныя доли, покупная цѣна и сумма долга должны быть опредѣлены въ рентѣ. Если имѣніе, приносящее 4.000 ренты, дѣлится между 4 наслѣдниками, то при господствѣ принципа капитала въ настоящее время въ раздѣлъ поступаетъ, въ зависимости отъ уровня рыночнаго процента въ 3, 4, 5 или 6, капитальная стоимость въ 133 333, 100.000, 80.000 или только 66.666 м., и каждый наслѣдникъ получаетъ на свою долю 33.333, 25.000 или только 16.666 м. Съ установленіемъ принципа ренты въ раздѣлъ будетъ поступать, независимо уровня процента, одинаковая сумма ренты въ 4.000 м., и каждый изъ нихъ будетъ получать неизмѣнную ренту въ 1.000 м. Точно такъ же и при продажѣ имѣнія предметомъ сдѣлки будетъ не капитальная сумма его стоимости, измѣняющаяся въ зависимости отъ уровня процента, а приносимый имѣніемъ постоянный доходъ или рента, размѣръ которой долженъ быть установленъ сторонами. При залогѣ имѣнія его оцѣнка и размѣръ долга должны быть обозначены въ рентѣ, а не въ капитальной суммѣ (II, 75).

Главныя причины задолженности землевладѣнія заключаются, по ученію Родбертуса, въ выдѣлѣ наслѣдственныхъ долей и въ покупкѣ въ кредитъ. Огромныя суммы, въ которыхъ выражается задолженность земле-

---

[1]) *Rodbertus*. Zur Erklarung u Abhilfe der heutigen Creditnoth des Grund-besitzes. 2 Aufl. Jena. 1876. Томъ II, стр 73.

владѣнія, являются результатомъ того, что при раздѣлѣ наслѣдства землевладѣльцы должны выдѣлять въ пользу сонаслѣдниковъ большія доли. Капиталы эти не вкладываются въ землю, не увеличиваютъ ея стоимости, не оплодотворяютъ ея, не увеличиваютъ ея доходности. Тѣмъ не менѣе изъ дохода, который приноситъ земля, постоянно выдѣляются извѣстныя доли въ пользу лицъ, порвавшихъ съ нею всякую связь. Поэтому въ сущности невѣрно, когда говорятъ, что подъ залогъ земли получаются капиталы; въ дѣйствительности землевладѣлецъ не получаетъ капиталовъ, а выдѣляетъ ихъ въ пользу сонаслѣдниковъ. Равнымъ образомъ при продажѣ въ кредитъ земля обременяется долгами въ суммѣ, которая никогда въ землю не была вложена. Это не капиталъ въ народнохозяйственномъ смыслѣ, который могъ бы получить и другое назначеніе, какъ всякій дѣйствительный капиталъ, а часть стоимости земли, выдѣляемая въ пользу другихъ лицъ. Совсѣмъ другое дѣло представляютъ капиталы, которые выдаются землевладѣльцу, какъ сельскому хозяину, для веденія хозяйства, въ видѣ сельскохозяйственнаго личнаго или меліораціоннаго кредита. Такого рода кредитъ не имѣетъ ничего общаго съ ипотечнымъ кредитомъ, сумма его, по мнѣнію Робертуса, крайне незначительна, притомъ онъ не входитъ въ сумму долга, обременяющаго землевладѣніе. Какъ сонаслѣдники, въ пользу которыхъ выдѣляются извѣстныя доли, такъ и продавецъ имѣнія, продающій его въ кредитъ,— не капиталисты и никакого капитала не вносятъ. Поэтому они не должны были бы требовать уплаты наслѣдственныхъ долей въ капиталѣ, а по справедливости должны довольствоваться полученіемъ части дохода, который приноситъ земля. Что касается покупной цѣны, то она должна выражаться только въ рентѣ, а не въ капитальной суммѣ, такъ какъ земля не капиталъ, а только постоянный рентный фондъ (II, 75—79). Землевладѣлецъ не можетъ обязываться отдавать то, чего земля давать не можетъ. Нельзя воспрещать землевладѣльцу обременять свое имѣніе долгами, но онъ долженъ обязываться уплачивать по долгамъ лишь часть получаемаго имъ дохода, ренту, а не капиталъ. Правда, уступая часть своего дохода, онъ будетъ получать, въ зависимости отъ уровня процента, неодинаковую сумму капитала, но за то онъ обязуется платить ежегодно только неизмѣнную сумму и не рискуетъ потерять своего имѣнія съ возвышеніемъ учетнаго процента и связаннымъ съ этимъ пониженіемъ капитальной стоимости имѣнія (II, 80—81).

Съ замѣною капитала рентой всѣ связанныя съ раздѣломъ наслѣдства, продажею или займомъ вещныя обязательства будутъ носить характеръ самостоятельныхъ рентныхъ обязательствъ, а долговой документъ, въ которомъ будутъ выражаться эти обязательства и который долженъ выпускаться на предъявителя, долженъ будетъ принять форму рентнаго листа (Rentenbrief). Рента должна замѣнить современную ипотеку; на рентномъ

листѣ должно быть обозначено названіе имѣнія, служащаго обезпеченіемъ займа, послѣдняя его оцѣнка и сумма займа, выраженная въ рентѣ, кредиторъ, предшествующіе рентные долги. Такой долговой документъ Родбертусъ называетъ Gutsrentenbrief (II, 82—84). На ряду съ этимъ онъ предлагаетъ выпускать квалифицированные рентные листы, Landrentenbriefe, соотвѣтствующіе нынѣшнимъ закладнымъ листамъ. Послѣдняго рода листы должны выпускаться за солидарною отвѣтственностью всего землевладѣнія страны.

Несмотря на колебанія въ доходности, рента все-таки обнаруживаетъ, по мнѣнію Р., тенденцію къ постоянному возвышенію; поэтому извѣстная часть ренты можетъ служить несомнѣннымъ, безспорнымъ, постояннымъ базисомъ для выпуска Landrentenbriefe, бумагъ, по которымъ все землевладѣніе должно нести отвѣтственность предъ кредиторами. Они должны выпускаться въ ограниченныхъ размѣрахъ, аналогично закладнымъ листамъ, выпускаемымъ земскими кредитными обществами (Landschaften). Эта бумага должна сдѣлаться излюбленною бумагою на денежномъ рынкѣ; въ качествѣ мѣрила цѣнности земли, она можетъ пріобрѣсти всѣ свойства денежной единицы для всѣхъ сдѣлокъ съ землею (II, 84—92). Поэтому при публичныхъ продажахъ покупная цѣна можетъ покрываться либо переводомъ на покупщика рентныхъ долговъ, либо взносомъ рентныхъ листовъ, Landrentenbriefe (II, 92).

Такое значеніе рентные листы могутъ получить только тогда, когда все землевладѣніе будетъ объединено въ одинъ союзъ, въ одно управленіе. На послѣднее должны быть возложены не только всѣ функціи современныхъ ипотечныхъ банковъ, но и функціи ипотечныхъ учрежденій. Оно устанавливаетъ предѣлы, до котораго подъ каждое имѣніе могутъ быть выпущены Landrentenbriefe, изготовляетъ эти листы, является посредникомъ въ уплатѣ процентовъ, содѣйствуетъ упроченію курса листовъ, наблюдаетъ за веденіемъ хозяйства въ имѣніяхъ, вообще выполняетъ въ этой области всѣ функціи земскихъ кредитныхъ обществъ. За предѣлами Landrentenbriefe открывается широкое поле индивидуальныхъ долговъ, для которыхъ могутъ выпускаться Gutsrentenbriefe. Какъ теперь частная закладная обезпечивается только опредѣленнымъ имѣніемъ, а закладные листы не находятся въ связи съ опредѣленными имѣніями, а обезпечиваются всѣми имѣніями, заложенными въ данномъ кредитномъ учрежденіи, такъ по плану Родбертуса Landrentenbriefe должны быть гарантированы всѣмъ землевладѣніемъ, а Gutsrentenbriefe—только тѣмъ имѣніемъ, подъ залогъ котораго они выпущены (II, 93—95).

Такова схема Родбертуса.

Ошибочно думать, говоритъ Родбертусъ, что земля пріобрѣла цѣнность и приноситъ ренту вслѣдствіе затратъ, произведенныхъ на ея улучшеніе, что значительная часть того дохода, который получаетъ землевла-

дѣлецъ, должна быть отнесена на прибыль на вложенный землевладѣльцемъ капиталъ. Прежде всего, затраты эти въ дѣйствительности не такъ велики; большая часть ихъ производится землевладѣльцемъ, какъ сельскимъ хозяиномъ, а не какъ собственникомъ. Что же касается затратъ на прочныя улучшенія, то онѣ настолько связаны съ землею, что теряютъ характеръ капитала. Культурная земля никогда не получаетъ своей цѣнности отъ суммы вложеннаго въ нее капитала. Если относительно построекъ еще можно допустить, что онѣ носятъ характеръ капитала, такъ какъ онѣ могутъ быть приспособлены для другихъ цѣлей, въ крайнемъ случаѣ могутъ быть проданы на сломъ, то этого нельзя примѣнить къ такимъ затратамъ, какъ затраты на осушеніе или обводненіе. Ихъ ни въ какомъ видѣ нельзя извлечь изъ земли, онѣ становятся недвижимостью, получающею цѣнность отъ приносимой ими ренты, а не отъ произведенныхъ затратъ (II, стр. 118—121). Нельзя, конечно, отрицать, что существуютъ затраты, которыя возвышаютъ цѣнность земли, но для полученія необходимыхъ для этого капиталовъ незачѣмъ прибѣгать къ ипотечному кредиту (стр. 131); ихъ производятъ большею частью изъ своихъ доходовъ какъ землевладѣльцы, такъ и фермеры при 12 или 18-лѣтнемъ арендномъ договорѣ (137). Родбертусъ идетъ еще дальше въ этомъ направленіи и утверждаетъ, что «для страны было бы даже несчастіемъ, еслибъ такія меліораціи производились на занятые капиталы» Такъ какъ меліораціи не всегда удаются, то затраты на нихъ иногда совершенно погибаютъ (138). Землевладѣлецъ не долженъ производить меліорацій на счетъ ипотечныхъ займовъ не только потому, что онѣ очень медленно окупаются, но и потому, что разъ вложенный капиталъ не можетъ быть возвращенъ обратно, еслибъ затраты оказались непроизводительными (153, 154).

Если же основаніемъ цѣнности земли служатъ не капитальныя затраты, а доходъ, то съ «природою» земли не мирится капитальная форма долговъ, а только рентная. Когда цѣнность земли опредѣляется по капитализаціи дохода изъ рыночнаго процента, то, въ зависимости отъ колебаній процента, она сама подвергается колебаніямъ. Это противорѣчіе порождаетъ кризисъ, какъ только процентъ на капиталъ сразу возвышается, а такъ какъ колебанія процента неизбѣжны, то при капитальной формѣ долговъ неизбѣжны и кризисы. Долги, лежащіе на землѣ, остаются въ такомъ случаѣ безъ измѣненія, тогда какъ имущество, обезпечивающее эти долги, понижается въ цѣнѣ. Противорѣчіе это можетъ быть устранено только въ томъ случаѣ, когда долги примутъ форму, соотвѣтствующую природѣ земли, какъ рентнаго фонда, когда прекратится капитализація земельнаго дохода. Тогда землевладѣльцы будутъ принимать на себя только тѣ обязательства, которыя они могутъ выполнять, и, заключая займы, будутъ уплачивать ренту, а не капиталъ.

Однако, Р., въ отличіе отъ массы тѣхъ, которые въ своихъ проектахъ исходили отъ его идеи, былъ далекъ отъ того, чтобъ сколько-нибудь

ограничивать свободу распоряженія землею. При рентномъ принципѣ земля, по его мнѣнію, должна попрежнему оставаться предметомъ завѣщательныхъ распоряженій, продажи, залога, дробленія; рента не должна нарушать основнаго принципа современнаго экономическаго строя, «свободы землевладѣнія», (II, стр. 175). Правда, онъ не былъ сторонникомъ закона 2 марта 1850 г., воспретившаго устанавливать повинности въ пользу помѣщика на срокъ свыше 30 лѣтъ, и думалъ, что въ сѣверо-германскихъ латифундіяхъ имѣется достаточно земли, которую можно было бы раздавать подъ условіемъ выполненія извѣстныхъ работъ въ пользу помѣщика, но отмѣна этого закона не находится ни въ какой связи съ введеніемъ рентнаго принципа. Современный аграрный строй, признающій за землевладѣльцемъ право свободнаго распоряженія землею, не долженъ потерпѣть отъ введенія ренты никакихъ измѣненій. При существованіи ренты должникъ нисколько не долженъ быть стѣсненъ, если желаетъ погасить свой долгъ; для этого не требуется согласія кредитора, и долгъ, сегодня возникшій, можетъ завтра быть погашенъ. Должнику должно быть предоставлено право во всякое время безъ всякаго предувѣдомленія освободить свое имѣніе отъ долговъ путемъ взноса квалифицированныхъ рентныхъ листовъ—Landrentenbriefe (187).

Требовать, чтобъ земля обременялась капитальными долгами, значитъ требовать, во-первыхъ, чтобы фондъ, никогда въ своей полной цѣнности не возобновляющійся, приносящій всегда только ренту и получающій свою цѣнность только отъ ренты, разсматривался какъ фондъ, постоянно возобновляющійся въ полномъ объемѣ, приносящій процентъ соотвѣтственно своей цѣнности. Во-вторыхъ, это значитъ открывать просторъ для величайшаго ростовщичества. Уплата процентовъ, даже очень высокихъ, за дѣйствительно полученный капиталъ, который при производительномъ употребленіи можетъ принести вдвое бо́льшую прибыль, не считается по условіямъ современнаго экономическаго строя ростовщичествомъ, но когда землевладѣлецъ обязуется уплатить другимъ то, чего самъ не имѣетъ, чего земля ему дать не можетъ, тогда мы имѣемъ дѣло съ ростовщичествомъ, которое должно быть осуждено общественнымъ мнѣніемъ. Такое обязательство гораздо хуже, чѣмъ росписка Шейлока (203).

Можно, пожалуй, сказать, что никто не принуждаетъ землевладѣльца обременять свое имѣніе долгами, что залогъ имѣнія актъ добровольный. Но такое возраженіе невѣрно, потому что залогъ вытекаетъ изъ основныхъ положеній дѣйствующаго законодательства, изъ установленнаго закономъ раздѣла наслѣдства и права свободнаго отчужденія земли. Землевладѣлецъ не можетъ поэтому обойтись безъ залога. Если государство санкціонируетъ институты, вызывающіе необходимость залога, то оно тѣмъ самымъ санкціонируетъ и залогъ. Тогда залогъ нельзя считать добровольнымъ актомъ; онъ пріобрѣтаетъ принудительный характеръ. Поэтому, съ

точки зрѣнія Родбертуса, не можетъ быть рѣчи о томъ, чтобы создавать ограниченія или препятствія къ залогу; надо только принять мѣры къ тому, чтобы онъ совершался въ формѣ, соотвѣтствующей характеру земли, какъ рентнаго фонда. Пока существуетъ современное наслѣдственное право и допущено свободное распоряженіе землею, земля не можетъ не обременяться долгомъ, но затѣмъ же требовать, чтобъ государство удостовѣряло своею печатью правильность сдѣлки, которой присущи всѣ признаки величайшаго ростовщичества? Найдется ли теперь хоть одинъ политически развитой человѣкъ, восклицаетъ Р., который не признавалъ бы, что долгъ въ капитальной формѣ съ обязательствомъ возврата по востребованію безконечно тягостнѣе, чѣмъ феодальная повинность (205).

Нарушаются ли интересы капиталистовъ съ превращеніемъ капитальныхъ долговъ въ рентные? Нисколько, отвѣчаетъ Родбертусъ. Собственно говоря, неправильно говорить въ данномъ случаѣ о капиталистахъ. Кредиторами землевладѣльцевъ являются не капиталисты, которые вносятъ свой капиталъ, а сопаслѣдники и прежніе владѣльцы. Они могутъ имѣть право только на то, что даетъ земля; слѣдовательно, если вмѣсто капитальной формы долговъ будетъ принята рентная, нѣтъ еще основаній говорить о какомъ бы то ни было нарушеніи ихъ интересовъ. Это «домашнее дѣло» самого землевладѣнія. Что же касается капиталовъ, которые дѣйствительно затрачиваются на меліораціи, то, какъ уже было выше указано, они представляютъ незначительную величину въ сравненіи съ первыми и получаются главнымъ образомъ изъ доходовъ; во-вторыхъ, никто не выпуждаетъ капиталистовъ отдавать подъ залогъ земли свои капиталы [1]).

Спрашивается теперь, какъ конвертировать существующіе капитальные долги въ рентные. По существу Р ничего не имѣлъ бы противъ того, чтобы конверсія носила принудительный характеръ. Въ наше время, гово-

---

[1]) Volenti non fit injuria. Кто покупаетъ ренту, то напередъ долженъ знать, что отказывается отъ права требовать возврата долга и отъ амортизаціи Развѣ, спрашиваетъ Родбертусъ, по отношенію къ французскимъ или англійскимъ капиталистамъ, добровольно подписывающимся на государственную ренту, совершается несправедливость (II, 217)? На это, какъ мнѣ кажется, можно отвѣтить другимъ вопросомъ: развѣ тотъ, кто покупаетъ ренту, перестаетъ быть капиталистомъ? Рента имѣетъ для должника большія преимущества предъ облигаціоннымъ долгомъ, но въ той формѣ, въ которой она въ настоящее время выпускается, она котируется какъ капитальная бумага, цѣна ея одинаково выражается въ капитальной суммѣ, какъ и цѣна облигаціи. Чѣмъ наша государственная рента отличается отъ облигаціоннаго долга, закладного листа Дворянскаго банка, свидѣтельства Крестьянскаго банка или желѣзнодорожной облигаціи? Если оставить въ сторонѣ вопросъ объ обезпеченіи, то единственною отличительною чертою является отсутствіе амортизаціи, — во всемъ остальномъ рента ничѣмъ не отличается отъ другихъ бумагъ, а ея владѣлецъ въ такой же мѣрѣ является капиталистомъ, какъ владѣлецъ желѣзнодорожной облигаціи или облигаціи общегосударственнаго займа.

ритъ онъ, въ интересахъ сельскохозяйственной культуры было произведено къ невыгодѣ землевладѣльцевъ столько принудительныхъ выкупныхъ операцій, что нельзя понять, почему бы по мотивамъ народнаго благосостоянія нельзя было бы конвертировать принудительнымъ путемъ долги землевладѣльцевъ, тѣмъ болѣе что отъ конверсіи другая сторона нисколько не пострадаетъ. Она будетъ получать въ рентѣ то, что получаетъ теперь въ видѣ процентовъ и потеряетъ только право требовать обратно свой капиталъ (251). Но въ принудительной конверсіи не представляется нужды. Такъ какъ рента, по мнѣнію Родбертуса, съ теченіемъ времени будетъ возрастать (245), то для задолженности откроется новое поле,—слѣдовательно, цѣль будетъ достигнута, если по мѣрѣ наступленія сроковъ капитальные долги будутъ замѣняться рентными, а для новыхъ долговъ будетъ установлена исключительно рентная форма.

Кто же въ состояніи выполнить такую задачу?

Земскія кредитныя общества въ качествѣ провинціальныхъ банковъ не сумѣютъ этого сдѣлать. Задачу эту должно выполнить все землевладѣніе; оно должно объединиться на началахъ самоуправленія, и создать учрежденіе, дѣятельность котораго должна быть распространена на всю страну. Во-вторыхъ, учрежденіе это должно организовать не только ипотечный, но и личный кредитъ. Въ-третьихъ, функціи его не должны ограничиваться кредитомъ; кромѣ кредита, на него должно быть возложено все ипотечное управленіе. Наконецъ, оно не должно ограничиваться выдачею ссудъ въ извѣстныхъ, точно установленныхъ размѣрахъ, какъ это дѣлаютъ ипотечные банки, акціонерные, взаимные или государственные, а вѣдать весь кредитъ, которымъ вообще можетъ пользоваться землевладѣлецъ подъ залогъ своего имѣнія. Отдѣленіе для личнаго кредита, помимо организаціи краткосрочнаго сельскохозяйственнаго кредита, можетъ облегчать реализацію Land- и Gutsrentenbriefe.

Предъ нами такимъ образомъ не банкъ обычнаго типа, а управленіе, на которое возлагается забота о снабженіи землевладѣльцевъ кредитомъ, какой только можетъ быть обезпеченъ имѣніемъ. Внѣ этого учрежденія не существуетъ кредита, землевладѣлецъ не имѣетъ выбора, онъ долженъ обращаться къ нему во всѣхъ тѣхъ случаяхъ, когда нуждается въ средствахъ, будетъ-ли это для покупки имѣнія, раздѣла наслѣдства, для сельскохозяйственныхъ затратъ или для какихъ-нибудь другихъ нуждъ. Учрежденіе это опредѣляетъ, въ какой суммѣ могутъ быть выпущены Landrentenbriefe по каждому имѣнію. По мнѣнію Р., это могло бы быть сдѣлано въ предѣлахъ оцѣнки, установленной для поземельнаго налога. Но кредитъ землевладѣльца этимъ не исчерпываетя, его право на залогъ не должно подлежать никакимъ ограниченіямъ. То, что въ нѣмецкой литературѣ извѣстно подъ названіемъ Verschuldungsgrenze и является однимъ изъ главныхъ пунктовъ во многихъ проектахъ, возникавшихъ за послѣдніе

20 лѣтъ, представлялось Р излишнимъ. Онъ не считалъ зломъ и мобилизацію, если только она не вызывается задолженностью въ формѣ капитальныхъ долговъ [1]). По требованію землевладѣльца проектируемое учрежденіе обязано выдать ему Landrentenbriefe въ установленныхъ предѣлахъ, но если онъ желаетъ получить еще Gutsrentenbriefe, за которые отвѣтственность падаетъ только на данное имѣніе, оно выдаетъ ихъ на сумму, какую онъ желаетъ. Сословныя разграниченія между дворянскими и крестьянскими владѣніями прекращаются, всякое имѣніе, признаваемое сельскохозяйственнымъ, имѣетъ право пользоваться кредитомъ въ этомъ единственномъ въ странѣ учрежденіи. Каждый округъ долженъ имѣть свой банкъ долгосрочнаго и краткосрочнаго кредита (combinirte Hypotheken и Wechselbank); окружные банки объединяются въ провинціальные, а провинціальные—въ центральный банкъ въ Берлинѣ.

Если мы сумѣемъ добиться такой организаціи кредита, обращается Родбертусъ къ землевладѣльцамъ, мы возвратимъ себѣ потерянную соціальную самостоятельность. Политическихъ привилегій намъ для этого не нужно, намъ нужно только объединиться, собрать наши экономическія силы. Чтобы это сдѣлать, надо освободиться отъ гнета, который надъ нами тяготѣетъ, гнета капитала, не того, который нуженъ намъ какъ сельскимъ хозяевамъ, какъ нуженъ онъ фабриканту и купцу, а того, который лишаетъ насъ свободы, въ то время какъ дѣйствительный капиталъ ею пользуется въ полной мѣрѣ (353). Только самоуправленіе въ сферѣ кредита можетъ возродить землевладѣніе къ новой самостоятельности. Неужели землевладѣльцы не обладаютъ достаточнымъ самолюбіемъ, чтобы оцѣнить значеніе такой самостоятельности? Но не только самолюбіе и собственные интересы землевладѣльцевъ требуютъ такой реформы, ея требуетъ и общественное благо (376, 377).

При обсужденіи вопроса о причинахъ задолженности землевладѣнія обыкновенно указываютъ на неумѣлое веденіе хозяйства, несчастные случаи, мелioраціи и переходъ имущества въ другія руки вслѣдствіе продажи или раздѣла наслѣдства. Изъ этихъ причинъ наибольшее значеніе, по мнѣнію Родбертуса, имѣетъ послѣдняя, всѣмъ же остальнымъ онъ не придаетъ большого значенія. Изъ этого слѣдуетъ, что пока существуетъ экономическій строй, признающій свободу распоряженія недвижимымъ имуществомъ основнымъ принципомъ, пока земля можетъ свободно переходить изъ рукъ въ руки по наслѣдству или по добровольнымъ актамъ, задолженность

---

[1]) Мобилизація землевладѣнія, которая является слѣдствіемъ задолженности въ формѣ капитала, должна быть признана вредною, мобилизація же, которая вытекаетъ изъ „свободы поземельной собственности“, т.-е. та, которая является слѣдствіемъ свободы отчужденія, дробленія, наслѣдованія, не только не должна считаться вредною, но является даже благодѣтельною (führt in der That Segen mit sich, стр. 339).

необходимо должна возрастать. Слѣдовательно, если исходить изъ того, что задолженность есть зло, съ которымъ нужно бороться, что увеличеніе долговъ обращаетъ землевладѣльцевъ фактически въ арендаторовъ, работающихъ на уплату налоговъ и процентовъ городскимъ капиталистамъ, то борьба съ этимъ зломъ должна быть направлена противъ свободы, которою пользуются землевладѣльцы при залогѣ своихъ имѣній. Ограниченія въ правѣ залога, съ одной стороны, и измѣненія въ наслѣдственномъ правѣ, съ другой стороны, прямо вытекаютъ изъ анализа причинъ задолженности, сдѣланнаго Родбертусомъ. Поэтому его сторонники настаиваютъ большею частью на необходимости установить границу задолженности—Verschuldungsgrenze, чтобы такимъ путемъ предупредить покупку земли съ незначительною уплатою наличными деньгами, а при раздѣлѣ наслѣдства предлагаютъ поставить того изъ наслѣдниковъ, который оставляетъ за собою имѣніе, въ привилегированное положеніе и ввести, по крайней мѣрѣ, для крестьянскаго землевладѣнія Anerbenrecht. Самъ Родбертусъ былъ, однако, весьма далекъ отъ этого; онъ не былъ такъ послѣдователенъ, какъ его сторонники, и не дѣлалъ выводовъ, которые вытекаютъ изъ его ученія. Онъ не ставилъ никакихъ границъ для задолженности и допускалъ, что владѣлецъ долженъ имѣть право обременять свое имѣніе, какъ ему угодно, пока найдутся лица, желающія кредитовать его, что онъ долженъ сохранять за собою право распоряженія имуществомъ, что наслѣдникъ, оставляющій за собою имѣніе, не долженъ пользоваться никакими премуществами. Можетъ быть, не сдѣлалъ вывода изъ посылокъ потому, что хотѣлъ доказать, какъ мало рентный принципъ нарушаетъ основныя требованія современнаго строя, «свободу землевладѣнія», и опасался, что при другой постановкѣ вопроса, прямо вытекающей при его же собственнаго ученія, противъ рентнаго принципа будутъ сдѣланы возраженія. Какъ бы то ни было, но мы у него не находимъ того, что характеризуетъ цѣлый рядъ новѣйшихъ проектовъ, возникшихъ въ Германіи и въ Австріи.

«Землевладѣніе, говоритъ Р., вынуждено принимать на себя долги не по экономическимъ причинамъ, не въ интересахъ культуры, а по частноправовымъ, въ интересахъ гражданскаго принципа. Равный раздѣлъ наслѣдства прямо приводитъ къ необходимости обременять землю наслѣдственными долями или капиталами, занятыми для уплаты этихъ долей. При покупкахъ мы приходили къ тому же результату косвеннымъ путемъ, такъ какъ безъ залога не могла бы состояться ни одна сдѣлка, при которой покупатель не располагаетъ наличными деньгами въ полной суммѣ покупной цѣны. Мало того, съ улучшеніемъ культуры и съ ростомъ стоимости земли, основанной на доходѣ, задолженность непремѣнно должна возрастать, даже въ томъ случаѣ, когда имѣнія будутъ закладываться только по подоходной стоимости, потому что раздѣлъ наслѣдства будетъ правильно періодически повторяться« (I, стр. 21—22).

Задолженность неминуемо должна, по мнѣнію Р., увеличиваться еще потому, что рыночный процентъ подвергается колебаніямъ. Какъ только онъ понижается, цѣны на землю возвышаются, а это служитъ новымъ и весьма сильнымъ стимуломъ для залога. Увеличенная цѣна является побужденіемъ для продажъ, слѣдовательно, для появленія новыхъ долговъ. Она же ведетъ къ росту долговъ при раздѣлѣ наслѣдства, такъ какъ въ пользу наслѣдниковъ, получающихъ свои доли въ деньгахъ, выдѣляются бо́льшія суммы. Но эти же колебанія рыночнаго процента, которыя гонятъ цѣны вверхъ, являются, какъ уже выше было отмѣчено, источникомъ большихъ бѣдствій для землевладѣльцевъ, какъ только послѣ низкаго процента наступаетъ періодъ возвышенія процента и цѣны на землю сразу понижаются. Мало того, при современной организаціи кредита, особенно при существованіи частныхъ закладныхъ, кредиторы могутъ требовать отъ землевладѣльцевъ какъ возвышенія процента, такъ и возврата ссудъ. Землевладѣльцу, имѣніе котораго понизилось въ цѣнѣ, приходится платить по долгамъ больше, чѣмъ прежде, изъ его дохода проценты поглощаютъ все больше и больше, кредитъ его подорванъ, цѣна земли поглощается долгами.

«Это, говоритъ Р., въ дѣйствительности и есть тотъ пунктъ, который прежде всего надо имѣть въ виду при изслѣдованіи причинъ переживаемаго кризиса. Поэтому я преимущественно на него обращалъ вниманіе» (стр. 18).

II

Итакъ, по мнѣнію Родбертуса, кризисы порождаются, главнымъ образомъ, колебаніями процента. Пониженіе рыночнаго процента создаетъ фиктивную цѣнность, которая, тѣмъ не менѣе, обременяется дѣйствительнымъ долгомъ; съ возвышеніемъ процента фикція исчезаетъ, а долги остаются и поглощаютъ иногда всю ту долю, которую землевладѣлецъ имѣлъ въ имѣніи.

При всей стройности такого построенія мы все же не можемъ признать его вѣрнымъ, несмотря даже на то, что въ устахъ Р. оно приняло характеръ математической формулы, не подлежащей, повидимому, оспариванію. Прежде всего нельзя категорически утверждать, что цѣна земли опредѣляется капитализаціею дохода изъ обычнаго рыночнаго процента. Это утвержденіе невѣрно, такъ какъ земля отличается отъ другихъ видовъ имущества и богатства монопольнымъ характеромъ. Поэтому при опредѣленіи цѣны на землю доходъ, ею приносимый, является далеко не единственнымъ факторомъ, съ которымъ приходится считаться. При отсутствіи свободныхъ земель,—фактъ, котораго ни въ какомъ случаѣ нельзя упускать изъ виду,—всякій участокъ земли, какъ бы онъ ни былъ отдаленъ отъ рынка, не приносящій никакого дохода, все-таки имѣетъ цѣну, притомъ не случайно, не въ видѣ исключенія. Наблюденіе Адама Смита,

что «поземельный доходъ, съ точки зрѣнія на него какъ на уплату, производимую за пользованіе землею, представляется естественнымъ образомъ монополіею; что размѣры его ни въ какомъ случаѣ не находятся въ соотвѣтствіи съ улучшеніемъ земли, какое можетъ быть сдѣлано поземельнымъ собственникомъ, или съ тѣмъ, что онъ можетъ взять безъ убытка для себя, а съ тѣмъ, что согласится дать за землю арендаторъ» [1]),—примѣняется и къ цѣнамъ на землю. Приноситъ ли земля доходъ или не приноситъ, но цѣна на нее всегда существуетъ, никто не отдастъ безплатно своей земли, хотя бы абсолютно бездоходной. Земля, какъ поле приложенія труда, пріобрѣтаетъ цѣну для массы населенія, независимо отъ приносимаго ею чистаго дохода, и теоретическое построеніе, по которому цѣна на землю опредѣляется по капитализаціи чистаго дохода, такъ подкупающее своею стройностью, въ дѣйствительности оказывается невѣрнымъ. Уже одинъ тотъ фактъ, что въ литературѣ продажная цѣна противоставляется подоходной и первая признается всегда болѣе высокою, показываетъ, что цѣна земли, какъ она опредѣляется въ настоящее время, не находится въ непосредственной и исключительной связи съ приносимымъ ею доходомъ. Цѣлый рядъ проектовъ направленъ къ тому, чтобы замѣтить продажную, т.-е. существующую въ настоящее время, цѣну тою, которая основана на доходѣ. Kaufpreis противоставляется Ertragspreis; первая признается слишкомъ высокою, вторая, по мнѣнію тѣхъ же писателей, болѣе соотвѣтствуетъ природѣ землевладѣнія. Можно ли замѣнить продажную, рыночную цѣну подоходною, въ чьихъ интересахъ такая замѣна, это—другой вопросъ, но новѣйшая литература по аграрному вопросу въ Германіи и въ Австріи ясно доказываетъ, что цѣна на землю опредѣляется въ зависимости отъ массы другихъ причинъ, а не только по капитализаціи чистаго дохода. Цѣны, которыя уплачиваютъ за небольшіе участки земли не только во Франціи, но и въ другихъ странахъ, не исключая Россіи, крестьяне, стремящіеся къ увеличенію своихъ владѣній, цѣны, которыя уплачиваютъ рабочіе, желающіе выбиться изъ своего зависимаго положенія, далеко не совпадаютъ съ тѣмъ, что должна была бы стоить эта земля, еслибъ цѣны основаны были только на доходѣ.

Нѣмцы мѣтко охарактеризовали эту погоню крестьянъ за землею словомъ Landhunger; она гонитъ цѣны на землю вверхъ и создаетъ цѣны, совершенно непонятныя съ точки зрѣнія дохода. Современное аграрное законодательство въ Пруссіи считается съ этимъ фактомъ, и въ образцовомъ актѣ раздѣла наслѣдства, выработанномъ въ дополненіе къ закону 1896 г. о порядкѣ наслѣдованія въ рентныхъ имѣніяхъ, продажная цѣна прямо противоставляется подоходной. Съ точки зрѣнія чистаго дохода цѣны, которыя уплачиваютъ у насъ крестьяне, пріобрѣтающіе землю при посредствѣ

[1]) *А. Смитъ.* Изслѣд о природѣ и причинахъ богатства народовъ, т. I. стр. 321.

Крестьянскаго банка, были бы также совершенно непонятны: онѣ безусловно выше. Существуетъ не мало причинъ, приводящихъ къ тому, что пріобрѣтающіе землю, не только крестьяне, но и другіе разряды землевладѣльцевъ, не считаются исключительно съ нормою процента на рынкѣ и не основываютъ своей оцѣнки исключительно на приносимомъ землею чистомъ доходѣ. Земля даетъ возможность принимать участіе въ выборахъ и занимать общественныя должности, она даетъ владѣльцамъ нѣкоторыя другія преимущества, она является болѣе надежнымъ помѣщеніемъ капитала,—все это ставитъ ее въ совершенно особое положеніе и создаетъ для нея особые законы, не совпадающіе съ закономъ образованія цѣнъ на другіе виды имущества. Изъ ученія Рикардо о поземельной рентѣ безспорно можно сдѣлать выводъ, что цѣна земли опредѣляется по капитализаціи чистаго дохода, и весьма понятно, почему Конрадъ считалъ Родбертуса сторонникомъ ученія Рикардо о поземельной рентѣ. Поэтому, не отказываясь отъ теоретической вѣрности ученія Рикардо, можно все-таки объяснить тотъ фактъ, что при отдачѣ въ аренду всякая земля въ дѣйствительности приноситъ владѣльцу доходъ. Еще въ большей степени это приложимо къ объясненію происхожденія цѣнъ на землю: цѣлый рядъ другихъ причинъ, кромѣ дохода, сводящихся прямо или косвенно, въ большей или меньшей степени къ монопольному характеру землевладѣнія, приводитъ къ тому, что цѣна на землю опредѣляется не только въ зависимости отъ дохода. «Цѣна, основанная на доходѣ, говоритъ Брентано [1]), представляетъ только минимальную цѣну земли. Кромѣ дохода, существуетъ еще семь причинъ, оказывающихъ вліяніе на опредѣленіе дѣйствительной продажной цѣны (со стороны покупателя—настоятельность потребности купить землю, пригодность даннаго имѣнія для удовлетворенія этой потребности, средства, которыми располагаетъ покупщикъ, возможность пріобрѣсти другое имѣніе; со стороны продавца—настоятельность потребности въ деньгахъ, мѣновая стоимость денегъ и другія представляемыя покупателемъ выгоды, возможность продать имѣніе другому); важнѣйшая изъ нихъ—это монопольный характеръ земли, ограничивающій возможность ея пріобрѣтенія. Ясно, что тотъ, кто относится отрицательно къ той части стоимости, которая находится внѣ минимальной цѣны, прежде всего долженъ стремиться къ тому, чтобы устранить, а не усилить послѣдствія монопольнаго характера земли».

Не всѣ указанныя Брентано причины имѣютъ одинаково важное значеніе; наряду съ причинами общаго характера приведены причины индивидуальнаго характера. Тѣмъ не менѣе, съ нимъ можно вполнѣ согла-

---

[1]) *Lujo Brentano*, Agrarpolitik. Stuttgart 1897, стр. 121 и слѣд.

ситься, когда онъ отмѣчаетъ огромное значеніе, которое имѣетъ монопольный характеръ земли.

Еще менѣе убѣдительна аргументація Родбертуса, когда онъ объясняетъ *измѣненія* въ цѣнахъ на землю колебаніями рыночнаго процента. Если имѣніе приноситъ 4,000 дохода, то при рыночномъ процентѣ въ 5% цѣна его опредѣляется въ 80,000; съ возвышеніемъ процента до 6, цѣна имѣнія понижается до 66 666; напротивъ, съ пониженіемъ процента до 4, цѣна возвышается до 100,000. Такъ какъ рыночный процентъ, несомнѣнно, подвергается колебаніямъ, то изъ этого слѣдуетъ, что и цѣны на землю должны подвергаться обратнымъ колебаніямъ: съ возвышеніемъ процента онѣ должны понижаться, съ пониженіемъ — возвышаться. Поэтому возможно, что цѣна на землю понижается, несмотря на увеличеніе приносимаго ею дохода; для этого достаточно возвышенія рыночнаго процента.

Въ дѣйствительности колебанія рыночнаго процента далеко не такъ отражаются на цѣнахъ, какъ это принимаетъ Родбертусъ. Цѣны на землю въ гораздо меньшей степени находятся въ зависимости отъ колебаній рыночнаго процента, чѣмъ отъ колебаній въ доходности. Событія, наступившія вскорѣ появленія сочиненія Родбертуса, служатъ тому нагляднымъ доказательствомъ. Такъ. низкій уровень процента въ серединѣ прошлаго десятилѣтія не имѣлъ своимъ послѣдствіемъ возвышеніе цѣнъ на землю, а послѣдовавшее вслѣдъ за тѣмъ возвышеніе рыночнаго процента не привело къ пониженію цѣнъ; по крайней мѣрѣ, между этими явленіями нельзя установить прямой связи. На положеніи землевладѣльцевъ въ Германіи гораздо сильнѣе отразилось соперничество американскаго, индійскаго, австралійскаго и русскаго хлѣба, чѣмъ колебанія процента на капиталъ. На примѣрѣ Россіи также можно наблюдать явленія, не мирящіяся съ теоріею Родбертуса [1]) Несмотря на возвышеніе рыночнаго процента, дороговизну денегъ, цѣны на землю не только не падаютъ, а во многихъ мѣстностяхъ продолжаютъ возвышаться. За послѣднія десять лѣтъ мы пережили періодъ сильнаго промышленнаго оживленія; благодаря притоку иностранныхъ капиталовъ и благопріятной общей конъюнктурѣ, процентъ держался на низкомъ уровнѣ. Потомъ наступилъ промышленный кризисъ, не прекратившійся и понынѣ; процентъ на капиталъ возвысился Между тѣмъ цѣны на землю не подчинялись этимъ колебаніемъ рыночнаго процента. Изъ

---

[1]) Родбертусъ придаетъ слишкомъ большое значеніе колебаніямъ процента и вліянію ихъ на сельское хозяйство и игнорируетъ выгоды, которыя они могутъ приносить; въ теченіе послѣднихъ двухъ десятилѣтій землевладѣльцы воспользовались ими въ значительной степени. Но какъ пониженіе процента съ начала 70-хъ годовъ не въ состояніи было предотвратить сельскохозяйственнаго кризиса, такъ и возвышеніе процента одно не могло бы привести къ кризису поземельнаго кредита. См. ст. Конрада Rentenprincip въ Handw. der Staatswissenschaften 2 изданіе.

отчета Крестьянскаго банка 1902 г. видно, что съ 1897 по 1902 г. цѣны неизмѣнно шли вверхъ; въ среднемъ выводѣ покупная цѣна десятины составляла въ 1897 году 71 р., съ каждымъ годомъ она продолжала подыматься, и въ 1902 г. десятина земли достигла уже въ среднемъ 108 р. То же видно по оцѣнкамъ Дворянскаго банка и акціонерныхъ земельныхъ банковъ [1]).

Возвышеніе процента само по себѣ не могло бы вызвать кризиса уже потому, что оно отражается на новыхъ ссудахъ, на условіяхъ полученія дальнѣйшаго кредита, но не приводитъ обязательно къ возвышенію процентовъ по прежнимъ ссудамъ. Осложненія могли бы наступить только въ томъ случаѣ, когда прежніе займы подлежали бы обязательному возврату въ самое короткое время, а это имѣетъ мѣсто при краткосрочныхъ частныхъ закладныхъ, когда кредиторамъ предоставлено право требовать по окончаніи срока возврата долга. Но тогда центръ тяжести сводится къ краткосрочности кредита, къ праву кредиторовъ требовать единовременнаго возврата всего долга, а не къ колебаніямъ процента и связаннымъ съ ними обратнымъ колебаніямъ въ цѣнахъ на землю. Что же касается новыхъ ссудъ, новаго кредита, то при дороговизнѣ денегъ, при высокомъ процентѣ землевладѣльцу одинаково трудно будетъ получить кредитъ, будетъ ли заключаться заемъ въ формѣ капитала или въ формѣ ренты.

Остановимся на примѣрѣ, который приводитъ Родбертусъ. Имѣніе, приносящее 4.000, стоитъ при рыночномъ процентѣ въ 5%—80.000; съ пониженіемъ % до 4 цѣна возвышается до 100.000. По этой послѣдней цѣнѣ продается или поступаетъ въ раздѣлъ и обременяется долгомъ въ 75%, по которому приходится ежегодно платить 3000. По мнѣнію Родбертуса, въ залогъ поступила не только дѣйствительная цѣна имѣнія, но и та фиктивная часть ея, которая основана не на увеличеніи доходности, а на увеличеніи цѣны, вслѣдствіе измѣненія процента капитализаціи. Стоитъ проценту возвыситься до 6%, какъ цѣна имѣнія падаетъ до 66.666 и не покрываетъ уже лежащихъ на имѣніи долговъ. Землевладѣлецъ становится тогда несостоятельнымъ, кредитъ его уничтоженъ, онъ долженъ разстаться съ имѣніемъ, а кредиторы не получаютъ того, что они выдали подъ залогъ имѣнія. Еслибъ мы и признали правильность этого построенія, то изъ этого еще не слѣдуетъ, что оно приводитъ къ кризису. Чтобы предотвратить кризисъ, необходимо только, чтобы проценты по прежнимъ долгамъ не подвергались возвышенію, чтобы кредиторы довольствовались полученіемъ процентовъ съ срочною амортизаціею или

---

[1]) См. *Статистика долгоср. кредита въ Россіи.* 1904 г., выпускъ I Спб 1904 г., стр. 10 и *Матеріалы для установленія предѣльныхъ поуѣздныхъ оцѣнокъ* на земли по губерніямъ и областямъ Россіи. Изд. второе Спб. 1904.

безъ пея и не могли требовать возврата долга. Стоитъ только гарантировать землевладѣльцу, что ему придется платить проценты, условленные при заключеніи займа, чтобы въ его распоряженіи попрежнему оставалась 1.000 дохода. Но для этого вовсе не нужно рентной формы долговъ, это достигается обычнымъ долгосрочнымъ кредитомъ земельныхъ банковъ. Если вмѣсто банковаго долгосрочнаго кредита имѣются частныя краткосрочныя закладныя, то съ возвышеніемъ процента владѣльцы закладныхъ дѣйствительно могутъ требовать либо возвышенія процента по закладнымъ, либо возврата долга. Весь доходъ землевладѣльца будетъ тогда полностью поглощенъ процентами, въ пользу землевладѣльца не только ничего не остается, но дохода не хватаетъи на уплату всѣхъ процентовъ. И дѣйствительно, когда вмѣсто 4% приходится по всѣмъ лежащимъ на имѣніи долгамъ платить 6%, то кризисъ неизбѣженъ, такъ какъ изъ дохода въ 4.000 нельзя платить 4.500 кредиторамъ. Такимъ образомъ все сводится къ тому, что кредиторамъ предоставлены права, не соотвѣтствующія характеру землевладѣнія.

То, что Родбертусъ приписываетъ колебаніямъ процента, съ гораздо большимъ правомъ можно примѣнить къ подъему цѣнъ, вызванному рядомъ хорошихъ урожаевъ или возвышеніемъ цѣнъ на сельскохозяйственныя произведенія. Подъ вліяніемъ этихъ причинъ, цѣны на землю возвышаются и, соотвѣтственно этому, обременяются долгами. Если послѣ періода возвышенія наступаетъ пониженіе цѣны на сельскохозяйственныя произведенія и доходность падаетъ, тогда не нужно возвышенія уровня процента для того, чтобы проценты по долгамъ полностью поглощали весь доходъ. Такого кризиса не предупредитъ никакое измѣненіе въ формѣ долговъ, тогда какъ для устраненія кризиса, который имѣетъ въ виду Родбертусъ, достаточно замѣнить краткосрочный кредитъ долгосрочнымъ, основаннымъ на выпускѣ закладныхъ листовъ.

Болѣе правильное объясненіе кризиса мы находимъ у Шмоллера. «Послѣ земледѣльческаго кризиса 20-хъ годовъ,—говоритъ Шмоллеръ [1]),—мы имѣли въ Пруссіи и во всей Германіи въ теченіе двухъ поколѣній быстро и сильно растущія цѣны; это было очень выгодно для сельскаго хозяйства, т.-е. для всѣхъ крестьянъ и всѣхъ землевладѣльцевъ. Отчасти это вызвано было техническими улучшеніями и меліораціями, но возвышеніе цѣнъ на этомъ не остановилось. Съ 1825—1834 г. до конца 70-хъ годовъ цѣны на землю поднялись на 200, 300, мѣстами на 400 и 500%. Пока цѣны шли вверхъ, можно было покупать землю съ небольшою затратою наличныхъ денегъ, можно было, имѣя 6 дѣтей, выдѣлять пяти изъ нихъ большія доли деньгами, что не мѣшало шестому, оставлявшему за собою имѣніе съ большими долгами, процвѣтать, такъ какъ чрезъ

[1]) Die Argarkonferenz. Berlin 1894, стр. 52.

20—30 лѣтъ онъ покрывалъ всѣ долги возвышавшеюся рентою. Это было время, когда дѣятельность законодательства сводилась къ облегченію займовъ, къ возвышенію оцѣнокъ, къ измѣненію ипотечнаго законодательства для облегченія кредита. И все это не приводило къ тяжелымъ послѣдствіямъ, потому что цѣны на землю возрастали еще сильнѣе, чѣмъ долги. Установившіяся тогда привычки и идеи сохранились и понынѣ; а между тѣмъ съ середины, съ конца 70-хъ годовъ, мы переживаемъ пониженіе или неподвижное состояніе цѣнъ. Ясно, что эти привычки теперь приводятъ къ бѣдствіямъ. Спасенія, которое прежде находили въ возвышеніи цѣнъ, теперь больше не существуетъ, и мы стоимъ предъ необходимостью усвоить при покупкѣ имѣній и раздѣлѣ наслѣдства привычки, соотвѣтствующія неизмѣннымъ цѣнамъ на землю».

Микель сравниваетъ землевладѣльца, обремененнаго долгами, съ американскимъ желѣзнодорожнымъ обществомъ, имѣющимъ при небольшомъ акціонерномъ капиталѣ огромный долгъ, по которому приходится платить неизмѣнные проценты. Какъ только доходы дороги по какимъ-нибудь причинамъ падаютъ, общество должно быть объявлено несостоятельнымъ, потому что приходится платить проценты въ томъ же размѣрѣ, тогда какъ доходы понизились. Напротивъ, общество съ большимъ собственнымъ капиталомъ можетъ пережить такое состояніе; оно будетъ оставаться безъ дивиденда, но у него будетъ еще достаточно средствъ для оплаты процентовъ по долгамъ. То же самое и въ сельскомъ хозяйствѣ. Сельскохозяйственный промыселъ отличается непостоянствомъ, но онъ становится вдвое болѣе опаснымъ, когда при большомъ долгѣ прекращается возвышеніе ренты и цѣнъ на землю [1]).

И у Шмоллера и у Микеля мы имѣемъ дѣло съ пониженіемъ доходности, какъ причиной кризиса, тогда какъ у Родбертуса пониженіе доходности отступаетъ на задній планъ; вмѣсто доходности главное вниманіе сосредоточено на колебаніяхъ рыночнаго процента и на вліяніи, которое они оказываютъ на цѣны. Мало того, еще въ 1868 году онъ твердо былъ убѣжденъ, что въ Германіи «предстоитъ дальнѣйшее возвышеніе доходности, такъ какъ нѣтъ никакихъ основаній думать, что количество сельскохозяйственныхъ произведеній и цѣны на нихъ не могутъ подняться и не подымутся. Никто не сомнѣвается, что производительность сельскаго хозяйства въ Германіи еще сильно можетъ подняться. Не подлежитъ также сомнѣнію, что такая страна, какъ Германія, вывозящая еще свои сельскохозяйственныя произведенія, можетъ, съ развитіемъ внутренняго рынка и съ оживленіемъ промышленности, разсчитывать на дальнѣйшее увеличеніе цѣнъ. Если только внутреннее развитіе не встрѣтитъ на своемъ

---

[1]) Die Agrarkonferenz, стр. 54.

пути препятствій, сѣверо-германское землевладѣніе навѣрное можетъ, по мнѣнію Родбертуса, разсчитывать на дальнѣйшій ростъ доходности» [1]).

Эти строки написаны были въ 1868 году, а въ 70-хъ годахъ Германія начала уже испытывать всѣ послѣдствія пониженія цѣнъ, вызваннаго иностранною конкуренціей. Колебанія процента мало отразились на землевладѣніи, во всякомъ случаѣ вліяніе ихъ носило далеко не такой острый характеръ, какой носило пониженіе цѣнъ на хлѣбъ.

Родбертусъ совершенно правильно указываетъ на то, что мильярды, въ которыхъ выражается задолженность землевладѣнія, не образовались изъ капиталовъ народнаго хозяйства, вложенныхъ въ землю, помѣщенныхъ въ сельское хозяйство для увеличенія его производительности, а представляютъ часть стоимости самой земли, отнятой отъ нея благодаря современнымъ гражданскимъ институтамъ; что наслѣдственные выдѣлы и неуплаченныя части покупной цѣны—не капиталъ въ народно-хозяйственномъ значеніи этого слова, а только плоть отъ плоти, собственные куски земельной собственности, но развѣ что-нибудь въ этомъ отношеніи измѣнится, если долги въ формѣ капитала будутъ замѣнены долгами въ формѣ ренты? Съ введеніемъ рентной формы долговъ землевладѣльцы будутъ избавлены отъ опасности предъявленія къ нимъ требованій, которыхъ они не могутъ удовлетворить, они не будутъ рисковать потерей своихъ имѣній съ возвышеніемъ процента, но то же, по моему мнѣнію, можетъ быть достигнуто и безъ рентной формы долговъ.

Съ другой стороны, хотя Родбертусъ и думаетъ, что его рента не будетъ капитализироваться, но въ дѣйствительности она должна капитализироваться, такъ какъ въ формѣ рентнаго листа она должна имѣть цѣну, какъ всякая другая бумага. Если же она будетъ капитализироваться, то она ничѣмъ не будетъ отличаться отъ капитальнаго долга Для владѣльца бумаги совершенно безразлично, пріобрѣтетъ ли онъ ренту, цѣна которой опредѣляется въ зависимости отъ приносимаго ею процента и состоянія денежнаго рынка, или закладной листъ; точно такъ же для него безразлично, обозначена ли на бумагѣ номинальная цѣна или указана только сумма приносимаго ею дохода. Правда, для землевладѣльца рента имѣетъ огромныя преимущества предъ капитальнымъ долгомъ по частной закладной, но такими же преимуществами обладаетъ и облигаціонный долгъ. То обстоятельство, что рента не связана съ обязательнымъ срочнымъ погашеніемъ, не имѣетъ также значенія, какъ это прекрасно видно на нашей государственной рентѣ. Кромѣ того, если только продажная цѣна ренты будетъ опредѣляться по капитализаціи, чего, конечно, не можетъ не допустить и Родбертусъ, то долги будутъ попрженему выражаться въ капиталѣ, который будетъ равенъ капитализированной рентѣ.

---

[1]) Томъ I, стр. 46.

Такимъ образомъ всѣ тѣ преимущества, которыя получаетъ отъ ренты землевладѣлецъ по отношенію къ своимъ кредиторамъ, вполнѣ мирятся и съ капитальной формой долговъ. Слѣдовательно, зло заключается не въ томъ, что займы заключаются въ формѣ капитала, а въ томъ, что при существованіи частныхъ закладныхъ капиталу предоставляются права, не мирящіяся съ оборотомъ сельскаго хозяйства. Собственникъ, къ которому кредиторъ предъявляетъ требованіе о возвратѣ долга, не можетъ сказать своей землѣ: возвраги мнѣ черезъ полгода то, что я израсходовалъ на покупку имѣнія. Поэтому родоначальникъ идеи рентныхъ долговъ, Юстусъ Мёзеръ, былъ совершенно правъ, когда доказывалъ, что именно вслѣдствіе характера самаго промысла землевладѣлецъ не можетъ возвратить своего долга по первому требованію кредитора. Но избавить землевладѣльца отъ опасности, что къ нему будетъ предъявлено требованіе, котораго онъ выполнить не можетъ, не значитъ еще ввести средневѣковую покупку ренты, какъ это предлагалъ Мёзеръ. Рента у Мёзера находится въ связи съ цѣлымъ рядомъ другихъ реформъ, проникнутыхъ стремленіемъ возстановить средневѣковыя аграрныя условія и противодѣйствовать появленію свободнаго крестьянскаго землевладѣнія. Верховныя права государства на землю смѣшивались у него съ правами феодальнаго землевладѣнія; вмѣсто свободнаго крестьянина у него выступаетъ на первое мѣсто дворъ, сохраненіе котораго необходимо не столько для блага его собственника, сколько для государства. Всѣ мѣры должны быть направлены къ тому, чтобы сохранить дворъ, такъ какъ только тогда государство можетъ получать свои налоги, а крупный землевладѣлецъ не будетъ находиться въ зависимости отъ сельскихъ рабочихъ. Понятно, что полукрѣпостному крестьянину соотвѣтствуетъ средневѣковая рента, ограниченія въ правѣ залога, контроль за веденіемъ хозяйства, ограниченія въ правѣ распоряженія, особый порядокъ наслѣдованія [1]). Тогда рента является однимъ изъ условій аграрнаго строя, основаннаго на политическомъ и экономическомъ преобладаніи крупнаго землевладѣнія, допускающаго для крестьянъ наслѣдственную аренду, а не собственность, не признающаго свободнаго крестьянства. Государство, какъ верховный собственникъ земли, феодальный землевладѣлецъ и полусвободное крестьянство, обязанное нести работы въ пользу крупныхъ землевладѣльцевъ,—все это представлялось Мёзеру идеаломъ. Съ такимъ строемъ не мирится капитальная форма долговъ. Совсѣмъ не то у Родбертуса: онъ не требуетъ ограниченій ни въ правѣ залога, ни въ правѣ наслѣдственнаго распоряженія, онъ признаетъ «свободу землевладѣнія», свободное крестьянство. Поэтому замѣна частныхъ закладныхъ организо-

---

[1]) Justus Moser, der Vater der neuesten preussischen Agrarreform въ Gesammelte Aufsatze von *Lujo Brentano*, Stuttgart 1899, стр. 268—297.

ваннымъ банковымъ кредитомъ, при которомъ кредитору не предоставляется право требовать возврата долга въ самое неудобное для должника время, ни въ какомъ случаѣ не могла бы удовлетворить Мёзера, такъ какъ отвѣчала бы лишь одному пункту его программы, но она, по моему мнѣнію, прекрасно мирится съ требованіями, которыя предъявляетъ Родбертусъ.

Когда доходность понижается, ничто не можетъ спасти землевладѣльца, обремененнаго долгами. Будетъ ли онъ обязанъ платить проценты или ренту въ размѣрѣ, превышающемъ доходъ, онъ не можетъ удержать за собою имѣнія, если даже ему и не будетъ угрожать требованіе возврата долга. Поэтому для выясненія преимуществъ той или другой формы долговъ необходимо, какъ мнѣ кажется, не осложнять вопроса и исходить отъ неизмѣнной доходности. Тогда оказывается, что при выпускѣ ренты землевладѣльцы не могутъ воспользоваться тѣмъ, что даетъ конверсія закладныхъ листовъ. При высокомъ уровнѣ рыночнаго процента реализація какъ рентныхъ, такъ и закладныхъ листовъ будетъ связана съ большою потерею, но землевладѣлецъ, получающій ссуду закладными листами, можетъ сократить свои потери въ нарицательной суммѣ возвышеніемъ процента по листамъ. Эта переплата въ процентахъ по закладнымъ листамъ можетъ длиться недолго, до улучшенія денежнаго рынка, такъ какъ тогда можно произвести конверсію листовъ, чего не можетъ сдѣлать должникъ по рентному долгу. За каждые 100 рублей тотъ и другой должны удѣлять изъ своего дохода при высокомъ уровнѣ процента сравнительно большую часть, но должникъ по закладнымъ листамъ можетъ съ теченіемъ времени уменьшить эту долю, тогда какъ должникъ по рентѣ навсегда долженъ выдѣлять ту же долю.

То же относится къ погашенію долговъ. Съ пониженіемъ рыночнаго процента рента, какъ всѣ другія бумаги будетъ возвышаться въ цѣнѣ, и для погашенія долга землевладѣльцу приходилось бы платить за рентные листы дороже, чѣмъ онъ самъ получалъ за нихъ при выпускѣ, когда производилась реализація. То обстоятельство, что реализація будетъ возложена на сонаслѣдниковъ или на продавца, что они будутъ получать не наличныя деньги въ капитальной суммѣ, а ренту, которую могутъ реализовать, когда и какъ имъ угодно, не измѣняетъ существа дѣла, потому что при опредѣленіи продажной цѣны и условій раздѣла наслѣдства будетъ приниматься во вниманіе курсъ рентныхъ листовъ. Если послѣ учиненія разсчета биржевая цѣна рентныхъ листовъ возвысится, то землевладѣлецъ, который пожелаетъ погасить свой долгъ или часть его, долженъ будетъ платить за нихъ дороже, чѣмъ они стояли при выпускѣ. При капитальной формѣ долговъ, когда должнику предоставляется право погашать свой долгъ взносомъ нарицательной суммы закладными листами или наличными деньгами, не приходится нести потери на возвышеніи

курса бумагъ, потому что никто не станетъ покупать листовъ по курсу, превышающему номинальную ихъ цѣну, когда предоставлена возможность вносить наличныя деньги. Если курсъ низокъ, погашеніе производится листами, если высокъ—деньгами, но во всякомъ случаѣ не приходится вносить больше, чѣмъ нарицательную сумму долга. Родбертусъ предполагалъ, что рыночный процентъ будетъ возвышаться, слѣдовательно, бумаги будутъ понижаться, и выкупъ посредствомъ покупки рентныхъ листовъ будетъ представлять выгоды для должниковъ. Но все это, по моему мнѣнію, совершенно измѣняется съ пониженіемъ процента и съ возвышеніемъ курса бумагъ. Тогда всѣ выгоды на сторонѣ кредитора, а не должника; слѣдовательно, рентная форма долговъ можетъ оказаться менѣе выгодною для землевладѣльцевъ, чѣмъ капитальная.

Допустимъ, наконецъ, что всѣ сдѣлки съ земельною собственностью будутъ заключаться въ формѣ ренты, т.-е. землевладѣлецъ будетъ обязываться только къ ежегодной уплатѣ опредѣленной суммы изъ своего дохода, а не къ возврату капитала. Развѣ это избавляетъ его при заключеніи займа отъ вліянія рыночнаго процента? Тѣ, которые получаютъ наслѣдственныя доли, не всегда принадлежатъ къ тѣмъ классамъ общества, которые живутъ рентою; свои доли,— будутъ ли онѣ опредѣлены въ ежегодной рентѣ или въ опредѣленной суммѣ капитала,— они должны уступать тѣмъ, которые располагаютъ капиталомъ и могутъ довольствоваться рентою. То же и при продажѣ имѣнія. Продавецъ стремится не къ тому, чтобы получить ренту; ему нужна опредѣленная сумма капитала для какого-нибудь предпріятія. Свое право на ренту онъ долженъ будетъ продавать, какъ продаетъ его наслѣдникъ, которому нужна извѣстная сумма денегъ. Продажа ренты это ея капитализація по рыночному проценту. Цѣна имѣнія будетъ такимъ образомъ находиться въ зависимости отъ рыночнаго процента.

Доходность имѣнія должна, по ученію Родбертуса, быть основаніемъ для продажи и раздѣла, но величина этого дохода должна быть предметомъ соглашенія. Если же она будетъ предметомъ соглашенія, то она будетъ опредѣляться, какъ совершенно вѣрно отмѣтилъ Книсъ, въ зависимости отъ предстоящей реализаціи ренты, т.-е. опять-таки въ зависимости отъ колебаній рыночнаго процента. То же будетъ имѣть мѣсто при займахъ, не вытекающихъ изъ покупки или раздѣла наслѣдства. За полученіе опредѣленнаго капитала землевладѣлецъ долженъ будетъ отчудить ту или иную долю дохода, въ прямой зависимости отъ условій денежнаго рынка. Такимъ образомъ землевладѣлецъ нисколько не избавляется отъ вліянія колебаній процента и ничего не выигрываетъ отъ измѣненія формы долговъ.

Если исходить отъ предположенія, что процентъ будетъ послѣдовательно возвышаться, какъ это принималъ Родбертусъ (I, 46, 67, 69, II, 245), то можно допустить, что въ интересахъ землевладѣльцевъ было бы закрѣпить

свои долги при данномъ уровнѣ процента, но въ такомъ случаѣ мы имѣемъ до нѣкоторой степени случайную спекулятивную сдѣлку, а не разрѣшеніе вопроса объ организаціи кредита. Время показало, что Родбертусъ ошибся, что ни доходность, ни процентъ на капиталъ не продолжали возвышаться; слѣдовательно, закрѣпленіе долговъ при данномъ состояніи рыночнаго процента не принесло бы землевладѣльцамъ и тѣхъ случайныхъ выгодъ, на которыя разсчитывалъ Родбертусъ. Если только за уплатою процентовъ въ распоряженіи землевладѣльца остается какая-нибудь сумма чистаго дохода, положеніе его нельзя считать безнадежнымъ. Главная забота, по моему мнѣнію, должна быть направлена къ тому, чтобы устранить опасность предъявленія требованія возврата долга со стороны кредиторовъ. Тогда форма займа не имѣетъ того значенія, какое ей приписывалъ Родбертусъ. Чтобы пояснить эту мысль, обратимся къ приводимому имъ примѣру. Цѣна имѣнія, приносящаго 4.000 дохода, опредѣляется при 4% нормѣ въ 100.000; оно поступаетъ въ залогъ въ размѣрѣ 75%, т.-е. обременяется долгомъ въ 75.000. Если даже допустить, что проценты по прежнимъ займамъ не будутъ измѣнены, то съ возвышеніемъ пормы рыночнаго процента до 6%, цѣна имѣнія, говоритъ Родбертусъ, сразу падаетъ до 66.666, хотя доходъ его нисколько не понизился. Несмотря на то, что изъ дохода въ пользу землевладѣльца попрежнему остается 1.000 (конечно, въ томъ случаѣ, когда онъ пользуется долгосрочнымъ кредитомъ безъ права кредиторовъ требовать досрочнаго погашенія долга, при Unkündbarkeit), кредитъ его погибъ, потому что, аргументируетъ Родбертусъ, никто не станетъ давать денегъ подъ залогъ имѣнія, стоющаго 66.666, когда на немъ имѣется уже долгъ въ 75.000; никто не станетъ покупать его по цѣнѣ, превышающей долги, потому что покупщикъ считается съ рыночнымъ процентомъ. Слѣдовательно, землевладѣлецъ въ случаѣ необходимости продать свое имѣніе или получить подъ него какую-нибудь сумму попадаетъ въ критическое положеніе. Можно ли, спрашиваетъ Родбертусъ, разсчитывать на дальнѣйшій кредитъ, когда прежніе кредиторы рискуютъ потерять около 10.000?

Такова аргументація Родбертуса. Этимъ разсчетомъ онъ хотѣлъ показать, что одна замѣна краткосрочныхъ займовъ долгосрочными была бы недостаточна, что и при отсутствіи права кредиторовъ требовать возврата долга капитальная форма долговъ можетъ вызвать кризисъ, что поэтому единственнымъ средствомъ для предупрежденія кризиса является рентный принципъ.

Во первыхъ, невѣрно, что процентъ сразу возвышается отъ 4 до 6, но если и допустить такія рѣзкія колебанія, то они не оказываютъ непосредственнаго вліянія на цѣны на землю уже потому, что носятъ

кратковременный характеръ, и всякій предпочтетъ выждать возвращенія къ болѣе нормальному состоянію рынка [1]).

Кромѣ того, какъ уже было выше указано, цѣны на землю опредѣляются не исключительно на основаніи капитализаціи рыночнаго процента. Этимъ недвижимость и отличается отъ процентныхъ бумагъ, цѣны которыхъ служатъ прямымъ отраженіемъ нормы процента на денежномъ рынкѣ. Изъ этого, конечно, не слѣдуетъ, чтобы при опредѣленіи цѣнъ на землю можно было совершенно игнорировать измѣненія рыночнаго процента, но они не отражаются такъ быстро и непосредственно на землѣ, какъ это утверждаетъ Родбертусъ. Пока совершается этотъ процессъ, часто наступаютъ новыя, обратныя измѣненія въ рыночномъ процентѣ, и первопачальное дѣйствіе нейтрализуется. Къ тому же, съ измѣненіями въ условіяхъ денежнаго рынка часто совпадаютъ измѣненія и въ доходности, благодаря чему въ цѣнахъ на землю наступаютъ болѣе сильныя измѣненія, чѣмъ тѣ, которыя могли бы получаться отъ измѣненія процента.

Во-вторыхъ, именно съ точки зрѣнія Родбертуса, признающаго доходъ единственнымъ правильнымъ основаніемъ для кредита, землевладѣлецъ не можетъ остаться безъ кредита, пока у него остается свободный доходъ. Если по старымъ долгамъ онъ попрежнему будетъ платить 4%, то на уплату процентовъ съ 75.000 онъ будетъ удѣлять попрежнему 3.000, и въ свободномъ его распоряженіи будетъ оставаться еще 1.000, которая можетъ быть базисомъ для кредита. Во всякомъ случаѣ положеніе землевладѣльца при такихъ условіяхъ не будутъ лучше, когда задолженность приметъ форму ренты. Еслибъ у него была возможность найти покупателей на рентные листы, обезпеченные послѣднею тысячей дохода, то могли бы найтись кредиторы для капитальныхъ долговъ. Одно изъ двухъ: либо кредита не будетъ, но тогда не будетъ его и при рентной формѣ, либо для кредита остается еще небольшой просторъ, но тогда онъ остается какъ для рентныхъ долговъ, такъ и для капитальныхъ.

Въ-третьихъ, нѣтъ основаній утверждать, что имѣніе, приносящее доходъ въ 4.000 и обремененное долгомъ, по которому приходится платить

---

[1]) По мнѣнію Конрада, колебанія ипотечнаго процента, начиная съ 40-хъ годовъ, никогда въ теченіе 15-лѣтняго періода не превышали ½% вверхъ или внизъ. Хотя точныхъ свѣдѣній о движеніи ипотечнаго процента не имѣется, но колебанія, по его мнѣнію, не превышали этой нормы При такихъ незначительныхъ колебаніяхъ вліяніе на цѣны сводятся къ минимуму; оно ослабляется еще тѣмъ, что ипотечныя ссуды обыкновенно выдаются на продолжительный срокъ съ неизмѣннымъ процентомъ. Кромѣ того, каждый покупатель исходитъ при покупкѣ изъ собственнаго расчета и принимаетъ въ основаніе тотъ процентъ, который соотвѣтствуетъ его личнымъ условіямъ. Тамъ, гдѣ капиталы получаются чрезъ посредство банковъ, вліяніе колебанія процента сводится къ нулю, но оно весьма незначительно и тамъ, гдѣ тажимъ путемъ получается хотя бы часть капиталовъ

См. *Rentenprincip* въ Handw. der Staatswissenschaften, 2 изд.

ежегодно 3.000, оставляющее, слѣдовательно, въ пользу владѣльца еще 1.000, не найдетъ покупателей, какъ только возвысится процентъ на капиталъ. Этого нельзя утверждать уже потому, что пониженіе цѣны, еслибъ оно и наступило непосредственно за возвышеніемъ процента, могло бы коснуться только свободной части прежней цѣны, т.-е. той части, которая прежде составляла 25.000 [1]). Если имѣніе заложено въ 75.000 и ежегодные платежи составляютъ 3.000, то нѣтъ никакихъ основаній утверждать, что и эта часть цѣны сразу подвергнется такому сильному пониженію. Если даже допустить, что съ возвышеніемъ процента до 6 вмѣсто 4 свободная часть цѣны имѣнія понизится отъ 25.000 до 16.666, то изъ этого еще не слѣдуетъ, что землевладѣльцу грозитъ потеря имѣнія, а тѣмъ менѣе грозятъ какія-либо потери кредиторамъ. Почему, спрашивается, не уплатить извѣстной суммы за имѣніе, которое, за уплатою процентовъ по долгамъ, даетъ владѣльцу чистый доходъ въ 1.000?

Нельзя, говоритъ Родбертусъ, поставить *всѣ* капитальные долги въ такія условія, при которыхъ кредиторамъ не будетъ предоставлено право требовать возврата долга. На это нельзя разсчитывать даже при неизмѣнномъ состояніи процента и неизмѣнномъ состояніи цѣнъ на землю. Для заключенія займовъ на такихъ условіяхъ нужны особыя гарантіи для кредиторовъ, и чѣмъ выше задолженность, тѣмъ труднѣе получить кредитъ; тогда требуются особыя приманки: амортизація, премія при тиражѣ и т. д. Условія кредита будутъ все больше и больше ухудшаться, пока, наконецъ, кредитъ совершенно не исчезнетъ. Это наступитъ именно тогда, когда кредитъ всего болѣе необходимъ.

Все это совершенно вѣрно, но это нисколько еще не говоритъ противъ капитальной формы долговъ. Въ задачу правильной организаціи кредита ни въ какомъ случаѣ не можетъ, по моему мнѣнію, входить исчерпать всю стоимость имѣнія. Если исходитъ отъ неизмѣннаго состоянія процента и цѣнъ на землю, то въ рентѣ не представляется никакой нужды, такъ какъ тогда нельзя опасаться именно тѣхъ кризисовъ, для предотвращенія которыхъ она предлагается. Что землевладѣлецъ, имѣніе котораго заложено

---

[1]) Конрадъ думаетъ, что и та часть дохода, которая остается въ распоряженіи землевладѣльца за уплатою процентовъ по долгамъ, ни въ какомъ случаѣ не капитализируется всегда по обычному или мѣстному проценту на капиталъ. Кто покупаетъ, довольствуется большею частью болѣе низкимъ процентомъ. Спросъ на землю во всей сѣверной Германіи такъ сильно превышаетъ предложеніе, что покупатели должны отказаться отъ полученія обычнаго процента и при оцѣнкѣ имѣній капитализація даже свободной части дохода производится не по обычному проценту, а по болѣе низкому. Поэтому возвышеніе процента можетъ пройти безслѣдно для землевладѣнія. Вообще при оцѣнкѣ земли оказываетъ вліяніе масса обстоятельствъ, ослабляющихъ значеніе колебаній процента Das Rentenprincip nach Rodbertus Vorschlag. Jahrb. fur Nat. ok. u. Stat von Bruno Hildebrand 1870. I B., стр. 165.

въ 75%, будетъ испытывать тѣмъ большія затрудненія, чѣмъ больше долги будутъ приближаться къ полной стоимости, это не подлежитъ ни малѣйшему сомнѣнію, но какія же преимущества имѣетъ при такой задолженности рента? Чѣмъ бо́льшая часть дохода будетъ поглощена долгами хотя бы въ формѣ ренты, тѣмъ труднѣе будетъ реализовать послѣдующіе рентные листы, а когда рента будетъ приближаться къ крайнему предѣлу доходности, на нее такъ же мало найдется охотниковъ, какъ на ипотеки, приближающіяся къ полной стоимости имѣнія. Можно ли вообще говорить о правильно организованномъ, дешевомъ ипотечномъ кредитѣ за предѣлахъ 75% стоимости имущества? Можно ли, наконецъ, считать преимуществомъ рентной формы долговъ то обстоятельство, что при ней будто бы возможно обременять имѣніе долгами въ гораздо большей степени, чѣмъ при капитальной формѣ? Еслибъ это и было вѣрно, чего на самомъ дѣлѣ нѣтъ, то это скорѣе слѣдовало бы считать недостаткомъ, чѣмъ достоинствомъ рентной формы долговъ, потому что чрезмѣрное увеличеніе задолженности, въ какой бы формѣ она ни совершалась, представляется явленіемъ во всякомъ случаѣ нежелательнымъ. Не правильнѣе ли поставить вопросъ иначе: можно ли вообще создать такую организацію, при которой кредитъ доходилъ бы до крайнихъ предѣловъ стоимости имущества, а платежи по долгамъ до крайнихъ предѣловъ его дохода? Желательна ли вообще такая организація, еслибъ она и была возможна, и можно ли, какъ совершенно вѣрно замѣчаетъ Книсъ, признать преимуществомъ рентной формы, если при ней кредитъ можетъ быть доведенъ до крайнихъ предѣловъ доходности?

Перехожу теперь къ нѣкоторымъ второстепеннымъ пунктамъ ученія Родбертуса, неразрывно связаннымъ съ основными положеніями. Въ различныхъ мѣстахъ книги мы наталкиваемся на выясненіе противоположности интересовъ земли и капитала; къ этому вопросу Родбертусъ возвращается нѣсколько разъ. Интересно на немъ остановиться, такъ какъ эта противоположность интересовъ составляетъ одинъ изъ излюбленныхъ пунктовъ аграріевъ различныхъ оттѣнковъ.

Землевладѣльцы,—говоритъ Родбертусъ,—не имѣютъ дѣла съ капиталистами, они не занимаютъ капиталовъ, а выдѣляютъ только доли своего имущества въ пользу сонаслѣдниковъ или прежнихъ владѣльцевъ. Еслибъ это и было вѣрно, т.-е. еслибъ долги дѣйствительно возникали только такимъ путемъ, и меліораціи производились на счетъ доходовъ, то все же не слѣдуетъ, по моему мнѣнію, упускать изъ виду, что сонаслѣдники и прежніе владѣльцы, какъ уже было выше указано, не довольствуются процентами по закладнымъ, какъ не будутъ довольствоваться и рентою. Свои требованія они реализуютъ, получаютъ закладные листы при посредствѣ банковъ или же замѣняютъ свои закладныя закладными дѣйствительныхъ капиталистовъ. Сонаслѣдники, уходящіе отъ земли, нуждаются въ капиталѣ,

а не въ рентѣ; сливаясь съ другими классами населенія, они должны располагать какими-нибудь наличными средствами, рента ихъ удовлетворить не можетъ. Ихъ мѣсто занимаютъ настоящіе капиталисты, которые дѣйствительно отдаютъ свои капиталы. Кто покупаетъ закладной листъ земельнаго банка или выдаетъ деньги по частной закладной, тотъ дѣйствительно затрачиваетъ свой капиталъ, который могъ бы получить и другое назначеніе.

Землевладѣльцы ничего не получаютъ, а отдаютъ свои собственные доли,—говоритъ Родбертусъ. Однако, если вникнуть въ процессъ возникновенія долговъ, то правильнѣе было бы сказать, что капиталы, выдѣляемые въ пользу сонаслѣдниковъ и прежнихъ владѣльцевъ, не вкладываются въ землю, но нельзя сказать, чтобы ничего не получали землевладѣльцы. Вмѣсто долговъ, которые они на себя принимаютъ, они получаютъ землю, приносящую доходъ; слѣдовательно, нельзя сказать, что они только отдаютъ и ничего не получаютъ. Они, дѣйствительно, выдѣляютъ доли, но не изъ того имущества, которое имъ принадлежало, а изъ того, которое къ нимъ перешло одновременно съ возникновеніемъ долговъ. Поэтому противоставленіе интересовъ землевладѣльцевъ интересамъ капиталистовъ нисколько не соотвѣтствуетъ дѣйствительности. Безъ капитала, безъ возможности реализовать свои наслѣдственныя доли неизбѣжно было бы производить раздѣлъ имѣній, а это во всякомъ случаѣ не совпадало бы съ интересами землевладѣльцевъ какъ класса. Еще въ большей мѣрѣ это можно отнести къ кредиту, который открывается на на покупку имѣній; безъ кредита земля сдѣлалась бы достояніемъ небольшой группы богатыхъ людей, владѣльцевъ крупныхъ капиталовъ, а это тоже не совпадало бы ни съ интересами землевладѣльцевъ, ни съ интересами общества. Такимъ образомъ капиталъ даетъ возможность предупредить дробленіе земли, онъ же открываетъ доступъ къ землѣ наиболѣе, можетъ быть, желательнымъ съ точки зрѣнія интересовъ культуры элементамъ. Враждебное отношеніе къ капиталу у Родбертуса тѣмъ менѣе понятно, что онъ не мечталъ о свободномъ отъ долговъ землевладѣніи и не ставилъ своею задачею поставить землевладѣльцевъ въ такое положеніе, при которомъ они могутъ быть избавлены отъ долговъ. Уменьшеніе существующихъ долговъ и предупрежденіе возникновенія новыхъ не входили въ его программу. Напротивъ, въ работѣ, появившейся въ 1858 г., „*Die Handelskrisen und die Hypothekennoth der Grundbesitzer*“, перепечатанной въ 1890 г. въ изданіи Морица Вирта „*Kleine Schriften von Rodbertus*“ Ротбертусъ категорически заявляетъ, что „для націи величайшее счастье, что землевладѣльцы могутъ обременять свои имѣнія долгами“. Еслибъ этого не было, то наступило бы одно изъ двухъ: либо національное имущество было бы распредѣлено въ высшей степени неравномѣрно и очень богатому меньшинству противостояла бы огромная масса бѣдняковъ, либо

земля должна была бы подвергаться тѣмъ большому дробленію, чѣмъ выше возрастали бы цѣны. И то, и другое нежелательно; возможность воспользоваться кредитомъ избавляетъ и отъ неравномѣрнаго распредѣленія богатства, и отъ чрезмѣрной, вредной для сельскаго хозяйства парцелляціи. Мало того, онъ считаетъ возможнымъ установить тезисъ, что „на болѣе высокой ступени культуры земля нуждается въ задолженности“ (стр. 235—236). То же можно встрѣтить и въ позднѣйшихъ работахъ. Съ точки зрѣнія аграрія нападки на капиталъ понятны, но для экономиста, для котораго прибыль на капиталъ и поземельная рента имѣютъ одинъ и тотъ же источникъ—неоплаченный трудъ рабочаго,— нѣтъ никакихъ основаній брать подъ свою защиту землевладѣніе и объявлять войну капиталу.

Безспорно, индивидуальный краткосрочный кредитъ въ высшей степени опасенъ, онъ даетъ капиталистамъ исключительныя права по отношенію къ должникамъ, не соотвѣтствующія самому существу земельной собственности, но это относится не къ капиталу, какъ таковому, и не къ кредиту вообще, а къ опредѣленнымъ его формамъ.

То же можно сказать и о личномъ сельскохозяйственномъ кредитѣ Кредитъ, который открываетъ землевладѣльцамъ или крестьянамъ торговецъ или мѣстный капиталистъ, приводитъ часто къ полному ихъ закабаленію, но если, вмѣсто нихъ, является сельская касса, открывающая кредитъ на льготныхъ условіяхъ, то получаются совершенно противоположные результаты. Въ первомъ случаѣ благосостояніе сельскаго населенія можетъ падать, во-второмъ оно можетъ быстро упрочиваться. Развитіе кооперації и сельскаго кредита въ Германіи, Италіи, Австріи или Швейцаріи служитъ тому наглядным доказательствомъ. Кредитъ можетъ оказывать и разрушительное дѣйствіе, и благодѣтельное. Поэтому нападки на кредитъ въ общей формѣ совершенно неосновательны; можно признавать данную организацію опасною, но изъ этого еще не слѣдуетъ, чтобы развитіе кредита было вообще нежелательно. Напротивъ, правильная, соотвѣтствующая потребностямъ и нуждамъ сельскаго населенія организація кредита, напримѣръ, та, которая получила такое распространеніе въ Германіи, можетъ оказать большое вліяніе на улучшеніе условій хозяйства. Точно также притокъ городского капитала нисколько не опасенъ для сельскаго населенія: онъ вовсе не долженъ обязательно ввести къ его порабощенію. При развитіи сѣти кредитныхъ учрежденій онъ дастъ, напротивъ, возможность избавиться отъ сельскаго ростовщичества.

По природѣ своей всѣ долги носятъ рентный характеръ, говоритъ Родбертусъ; поэтому право на амортизацію этихъ долговъ само собою исключается, ибо непрерывные рентные долги по природѣ своей не могутъ подлежать востребованію и не могутъ погашаться аннюитетомъ (II, 215). Та же мысль выражена еще опредѣленнѣе въ одномъ изъ наи-

болѣе раннихъ произведеній Родбертуса, „*Fur den Kredit der Grundbesitzer*. (1847 г.). Землевладѣлецъ нуждается до извѣстной степени въ *вѣчной* ссудѣ, онъ не долженъ накоплять капитала, свои сбереженія онъ долженъ вкладывать въ землю, чтобы возвышать ея стоимость и заботиться о возрастающихъ потребностяхъ націи (*Kleine Schriften*, стр. 62).

Нельзя оспаривать происхожденія большинства долговъ; они дѣйствительно возникли такъ, какъ это указываетъ Родбертусъ. Землевладѣлецъ дѣйствительно можетъ обѣщать лишь то, что самъ получаетъ, т.-е опредѣленный доходъ, но развѣ изъ этого слѣдуетъ, что одновременно съ уплатою ренты, соотвѣтствующей пріобрѣтеннымъ отъ сонаслѣдниковъ долямъ дохода, онъ не можетъ вносить и часть своего собственнаго дохода на погашеніе долговъ? Почему такое погашеніе противорѣчитъ «природѣ» землевладѣнія? Наконецъ, если происхожденіе долговъ и указано вѣрно, то всѣ первоначальныя отношенія измѣняются, какъ только мѣсто сонаслѣдниковъ и прежнихъ владѣльцевъ занимаютъ другія лица.

Какъ можно требовать, спрашиваетъ Родбертусъ, чтобы землевладѣніе погашало свою собственную стоимость, которая вовсе не носитъ характера капитала? Землевладѣніе можетъ отдавать только то, чѣмъ оно само обладаетъ, а обладаетъ оно не капиталомъ, а вѣчнымъ рентнымъ фондомъ. Можно ли считать справедливымъ, чтобы землевладѣніе, которое ничего не получаетъ, а только отдѣляетъ отъ себя свои собственныя части, превращало свой вѣчный рентный фондъ въ временный и погашало его, притомъ еще въ капитальной формѣ (I, 113, II, 55—60, 242)? Вся эта тирада построена на софизмѣ Разъ Родбертусъ признаетъ за должникомъ право погашенія долговъ, разъ сегодня заключенный заемъ, хотя бы онъ былъ заключенъ и въ рентной формѣ, можетъ завтра быть погашенъ, то нельзя не прійти къ заключенію, что погашеніе по существу нисколько не противорѣчитъ природѣ землевладѣнія. Это вопросъ не принципа, а цѣлесообразности. Можно возражать противъ принудительной амортизаціи, но по совершенно другимъ основаніямъ, какъ это дѣлаютъ Книсъ, Бухенбергеръ, отчасти самъ Родбертусъ; можно считать ее безцѣльною, неудобоисполнимою, нежелательною, но она нисколько не противорѣчитъ природѣ землевладѣнія [1]).

---

[1]) Слѣдуетъ, впрочемъ, замѣтить, что въ статьѣ Рудольфа Мейера „*Eine Abwehr*“, перепечатанной во второмъ томѣ писемъ Родбертуса (Briefe und socialpolitische Aufsatze von Rodbertus), можно найти указанія на то, что Родбертусъ отступилъ въ этомъ пунктѣ отъ своего первоначальнаго требованія и призналъ, что правильная амортизація не противорѣчитъ рентному принципу. Съ другой стороны Книсъ (*Der Credit II*, стр. 358) на примѣрѣ старыхъ прусскихъ земскихъ кредитныхъ обществъ, выпускавшихъ безсрочные закладные листы безъ амортизаціи, показываетъ, что капитальная форма долговъ не связана обязательно съ принудительною амортизаціею. Отчасти это можно отнести и къ ссудамъ, выдаваемыхъ акціонерными банками въ

Укажу еще на нѣкоторыя стороны проекта Родбертуса. При продажѣ имѣнія Родбертусъ допускаетъ право учиненія расчета капиталомъ, т.-е. покупщику по соглашенію съ продавцомъ должно быть предоставлено право уплаты за имѣніе наличными, но при этомъ въ купчей должно быть указано, по какому проценту рентная цѣна обращена въ капитальную (II, 78—79). Далѣе, онъ не требуетъ принудительной конверсіи капитальныхъ долговъ въ рентные, а допускаетъ постепенную, добровольную замѣну первыхъ вторыми; слѣдовательно, одновременно будутъ существовать и капитальные долги, и рентные (II, 247—251, 201—202). Наконецъ, не исключены случаи, когда землевладѣлецъ будетъ дѣлать займы для производительныхъ затратъ, т.-е. не будетъ отдѣлять частей стоимости, какъ это имѣетъ мѣсто при раздѣлѣ наслѣдства или при покупкѣ, а дѣйствительно будетъ вкладывать въ землю капиталъ, полученный извнѣ, изъ капитала народнаго хозяйства, когда, слѣдовательно, затраты будутъ носить такой же характеръ, какой носятъ затраты въ другихъ отрасляхъ промышленности. Ясно, что къ послѣдняго рода долгамъ нельзя примѣнить ту форму кредита, которую предлагаетъ Родбертусъ. Еще болѣе это относится къ оборотному капиталу сельскаго хозяйства; къ нему ни въ какомъ случаѣ нельзя примѣнить рентной формы.

Во всѣхъ этихъ случаяхъ капитальные долги будутъ существовать на ряду съ рентными, слѣдовательно, и цѣны на землю должны будутъ выражаться не только въ рентной формѣ, но и въ капитальной. Можно ли допустить одновременное существованіе двухъ мѣрилъ? Не подлежитъ сомнѣнію, что рента будетъ переводиться на капиталъ и цѣль, къ которой стремится Родбертусъ, окажется, по моему мнѣнію, невыполнимой.

Когда мы имѣемъ предъ собою денежныя или натуральныя повинности крестьянъ въ пользу помѣщика и все крестьянское хозяйство организовано такимъ образомъ, чтобы служить для интересовъ и нуждъ крупныхъ землевладѣльцевъ, тогда амортизація этихъ повинностей, основанная на ихъ капитализаціи, дѣйствительно не соотвѣтствовала бы самому существу зависимыхъ отношеній, которыя желательно по той или иной причинѣ сохранить. Это вполнѣ соотвѣтствовало строю, когда земля не подлежала ни свободному отчужденію, ни раздѣлу, тому состоянію землевладѣнія, при которомъ могутъ существовать обязательныя отношенія крестьянъ къ государству или помѣщику, принимающія форму денежныхъ или натураль-

---

Германіи. По ст 6 закона объ ипотечныхъ банкахъ въ Германіи 13 іюля 1899 г „обезпеченіе ипотеками на сельскохозяйственныя имѣнія должно состоять, по крайней мѣрѣ, наполовину изъ амортизаціонныхъ ипотекъ“, а по ст. 19 „начало амортизаціи можетъ быть отсрочено не далѣе, какъ на десять лѣтъ. Изъ этого видно, что амортизація не составляетъ неизмѣнной принадлежности закладныхъ листовъ и капитальной формы долговъ. На значеніе амортизаціи мною указано въ *„Реформѣ ипот. кредита въ Германіи“*. Спб. 1900 г., стр. 36—41.

ныхъ повинностей. Государство, какъ верховный собственникъ земли, можетъ раздавать ихъ на началахъ наслѣдственной аренды, съ обязательствомъ уплаты вмѣсто единовременной капитальной суммы опредѣленнаго ежегоднаго взноса; такой же постоянный взносъ или постоянная рента можетъ падать и на земли, по отношенію къ которымъ помѣщикъ желаетъ сохранить за собою нѣкоторыя права. Средневѣковому землевладѣнію съ массою ограниченій соотвѣтствуетъ рента, но совсѣмъ другое дѣло, когда мы переходимъ къ экономическому строю, основанному на свободномъ землевладѣніи, признающему право отчужденія и раздѣла. Тогда земля не можетъ выдѣляться какъ самостоятельный видъ имущества, не подчиняющійся общимъ законамъ экономическаго оборота; она не можетъ выдѣляться, разъ отмѣнены ограниченія относительно продажи, раздѣла, залога, разъ одинъ видъ имущества обмѣнивается свободно на другой, и для всѣхъ ихъ устанавливается одинаковое мѣрило. Какими бы путями и средствами мы ни стремились возстановить ренту, въ дѣйствительномъ оборотѣ, какъ это видно на рентномъ законодательствѣ въ Германіи, рента будетъ капитализироваться, и земля будетъ обладать цѣною въ капитальной формѣ. Все, что можетъ быть достигнуто, будетъ заключаться въ замѣнѣ предъявляемыхъ во всякое время къ оплатѣ требованій такими, которыя не могутъ быть предъявляемы, т.-е. къ замѣнѣ kündbare Schulden unkündbare, а это съ большимъ успѣхомъ достигается и безъ ренты, замѣною частныхъ ипотекъ закладными листами.

Выше было уже указано на то, что для удовлетворенія сонаслѣдниковъ, для разсчета при покупкѣ и для полученія средствъ для другихъ цѣлей Родбертусъ предлагаетъ выпускаетъ два вида рентныхъ листовъ, Landrentenbriefe и Gutsrentenbriefe. Спрашивается, въ какомъ размѣрѣ могутъ выпускаться Landrentenbriefe. Въ акціонерныхъ банкахъ отвѣтственность за закладные листы ограничивается акціонерными капиталами; въ банкахъ или обществахъ, основанныхъ на началахъ взаимности, акціонерные капиталы замѣняются круговою порукою заложенныхъ имѣній; въ корпоративныхъ банкахъ, какъ Landschaften, отвѣтственность шире, она распространяется на всѣ дворянскія имѣнія данной провинціи; въ земскихъ банкахъ или государственныхъ отвѣтственность за выпускаемыя бумаги несетъ земство или государство, а по бумагамъ того типа, который предложенъ Родбертусомъ, по Landrentenbriefe, отвѣтственность падаетъ на все землевладѣніе страны. Но какъ бы ни былъ организованъ банкъ, главная задача заключается въ томъ, чтобы установить правильную оцѣнку закладываемыхъ имѣній, потому что отвѣтственность, которая падаетъ на акціонеровъ, земство или государство, наступаютъ лишъ тогда, когда имѣнія не выдерживаютъ выданныхъ подъ нихъ ссудъ. Родбертусъ считаетъ возможнымъ принять оцѣнку, установленную для поземельнаго налога. На этомъ основаніи онъ предлагаетъ выпускать рентные листы,

обезпечиваемые всѣмъ землевладѣніемъ, въ полной суммѣ оцѣнки. Такимъ путемъ онъ обходитъ одинъ изъ труднѣйшихъ вопросовъ организаціи кредита, вопросъ о правильной оцѣнкѣ. Такая постановка вопроса объ оцѣнкѣ не можетъ, какъ мнѣ кажется, быть признана удовлетворительною. Банки и частные кредиторы имѣютъ опору въ продажныхъ цѣнахъ и на ряду съ доходностью, которая по уставу большинства кредитныхъ учрежденій должна служить главнымъ основаніемъ для опредѣленія оцѣнки закладываемыхъ имѣній, пользуются цѣлымъ рядомъ другихъ данныхъ. Все это отпадаетъ для проектируемаго Родбертусомъ кредитнаго учрежденія, такъ какъ при выпускѣ ренты ни продажныя цѣны, ни особенныя условія, стоящія внѣ доходности, не должны оказывать вліянія на оцѣнку. Казалось бы, что тогда необходима спеціальная оцѣнка, а между тѣмъ Родбертусъ замѣняетъ ее податною. Что представляетъ податная оцѣнка, на это лучше всего можно отвѣтить словами самого Родбертуса. «Несмотря на новую оцѣнку всего прусскаго землевладѣнія, произведенную для уравненія поземельнаго налога, стоившую много мильоновъ, все же, говоритъ онъ, продолжаютъ раздаваться требованія правильныхъ основаній оцѣнки. Требованія эти вполнѣ основательны, потому что основанія оцѣнки для поземельнаго налога можно признать «оригинальными», но правильными ихъ нельзя считать ни въ какомъ отношеніи. Они не соотвѣтствуютъ ни дѣйствительному теперешнему состоянію землевладѣнія, ни взаимнымъ отношеніямъ отдѣльныхъ имѣній. Чтобы въ томъ убѣдиться, достаточно указать на то, что принятый въ основаніе чистый доходъ долженъ быть помноженъ на 60 для того, чтобы дать дѣйствительную стоимость имѣнія, и увеличенъ вдвое или втрое для того, чтобы дать дѣйствительный доходъ. Тѣмъ не менѣе можно было бы примириться съ этимъ недостаткомъ, если бы всѣ имѣнія были оцѣнены одинаково невѣрно, но и этого нельзя сдѣлать, потому что для полученія дѣйствительной стоимости приходится для каждаго имѣнія принимать другой множитель» (I, 108 прим.).

Въ виду этого кредитъ, основанный на податной оцѣнкѣ, былъ бы крайне неравномѣренъ. Кромѣ того, податныя оцѣнки производятся чрезъ значительные промежутки, что для кредитнаго учрежденія представляетъ также большое неудобство. Не подлежитъ сомнѣнію, что и спеціальная оцѣнка не разрѣшаетъ безошибочно вопроса о стоимости имѣнія, въ особенности въ тѣхъ случаяхъ, когда оцѣнка должна сохранять силу въ теченіе продолжительнаго срока. Это представляетъ тѣмъ болѣе трудную задачу для кредита, который долженъ быть основанъ исключительно на доходности. Именно потому банки ограничиваютъ кредитъ опредѣленною частью оцѣночной суммы. Высшій размѣръ ссуды не превышаетъ 60 или 66%, въ немногихъ банкахъ онъ доходитъ до 75% оцѣночной суммы, тогда какъ Родбертусъ предлагаетъ выпускать квалифицированные рентные листы въ предѣлахъ полной суммы дохода, установленнаго для податныхъ цѣлей.

Еще менѣе удовлетворительно поставленъ выпускъ Gutsrentenbriefe, которыми Родбертусъ желаетъ замѣнить частныя закладныя. Выпускать рентные листы, обезпеченные залогомъ даннаго имѣнія, безъ ограниченія какими-либо предѣлами, значитъ безгранично расширить норму кредита, а между тѣмъ задача реформы должна заключаться не столько въ расширеніи кредита, сколько въ его приспособленіи къ интересамъ и нуждамъ землевладѣнія и сельскаго хозяйства. Благодаря выпуску Gutsrentenbriefe, въ обращеніе можетъ поступить бумага, имѣющая до нѣкоторой степени санкцію того же учрежденія, которое выпускаетъ Landrentenbriefe, но въ дѣйствительности имѣющая очень слабое обезпеченіе. Если теперь землевладѣлецъ пользуется организованнымъ кредитомъ въ опредѣленныхъ размѣрахъ, то въ этомъ же размѣрѣ выпускаются бумаги на предъявителя, но выпускать бумагу на предъявителя, хотя бы съ обозначеніемъ на ней даннаго имѣнія, значитъ создать особый типъ бумаги, имѣющій всѣ внѣшніе признаки бумагъ, пригодныхъ для помѣщенія сбереженій, въ дѣйствительности же не представляющій прочной гарантіи.

Мнѣ остается остановиться еще на одномъ пунктѣ ученія Родбертуса,— на противопоставленіи городской недвижимости сельской. Я уже имѣлъ случай отмѣтить [1]), что для городской недвижимости онъ отказывается отъ рентнаго принципа и считаетъ нынѣ существующую форму закладныхъ листовъ лучшею формою кредита, какая только можетъ быть достигнута. Такое заключеніе вытекаетъ изъ анализа современнаго экономическаго строя. Пока существуетъ частная собственность на землю и капиталъ, нельзя, по его мнѣнію, придумать никакихъ средствъ ни противъ спекуляціи и избыточнаго производства, ни противъ неудачнаго помѣщенія капитала. Поэтому надо признать, что въ *формахъ ипотечнаго долга не можетъ быть никакихъ улучшеній*, которыя могли бы противодѣйствовать, хотя бы отдаленнымъ образомъ, тѣмъ причинамъ обезцѣненія, которыя присущи городской недвижимости. Другими словами, измѣненія въ формѣ кредита не могутъ предотвратить кризисовъ, которые, какъ полагаетъ Родбертусъ, коренятся въ «природѣ» нашего экономическаго порядка, построеннаго на свободной поземельной собственности, свободномъ капиталѣ и свободномъ трудѣ, порядка, при которомъ между накопленіемъ капитала и распредѣленіемъ дохода не сохраняется постояннаго соотношенія.

Хотя я не раздѣляю общей теоріи кризисовъ Родбертуса и не думаю, чтобы кризисы могли быть устранены, если между накопленіемъ капитала и распредѣленіемъ дохода будетъ сохраняться постоянное соотношеніе, т.-е. если доля рабочихъ будетъ увеличиваться вмѣстѣ съ увеличеніемъ

[1]) Ипотечные банки и ростъ большихъ городовъ въ Германіи, стр. 2—9, 177 и слѣд.

производительности труда, но я считаю совершенно правильнымъ его заключеніе, что кризисы городской недвижимости неразрывно связаны съ современною экономическою организаціею и потому не могутъ быть устранены никакими реформами въ сферѣ ипотечнаго кредита. Не могу только согласиться, что это относится исключительно къ городской собственности; по моему мнѣнію, это цѣликомъ должно быть примѣнено и къ сельской.

Дома въ городахъ отличаются, по мнѣнію Р., отъ имѣній, во-первыхъ, тѣмъ, что они могутъ быть произвольно увеличиваемы; во-вторыхъ, тѣмъ, что приносимый ими доходъ есть результатъ потребительнаго спроса, предъявляемаго на нихъ самихъ, а не на ея произведенія; въ-третьихъ, тѣмъ, что хотя колебанія рыночнаго процента оказываютъ на нихъ такое же неблагопріятное вліяніе, какъ и на имѣнія, но значеніе этого момента для нихъ не такъ важно, такъ какъ онъ вытѣсняется другимъ факторомъ, заключающимся въ доходности городскихъ домовъ. Измѣненія въ доходности Родбертусъ и считаетъ главною причиною кризисовъ, испытываемыхъ городскою собственностью.

Изъ трехъ вышеуказанныхъ отличительныхъ признаковъ городской недвижимости первые два совершенно безразличны для кредита и для кризисовъ. Что же касается третьяго, единственно важнаго по вліянію на кризисы, то я не могу признать его характернымъ, потому что колебанія рыночнаго процента отступаютъ на задній планъ предъ доходностью не только въ городскихъ имуществахъ, но и въ сельскихъ. Поэтому, если признавать неизбѣжность кризисовъ въ одномъ случаѣ, то ее надо признавать и въ другомъ. Но Родбертусъ этимъ не ограничивается; онъ останавливается на исторіи возникновенія городскихъ долговъ и доказываетъ, что капитальные долги, которыми обременены городскія владѣнія, выросли первоначально не изъ наслѣдственныхъ долей и суммъ, не доплаченныхъ при покупкѣ, а изъ издержекъ производства, что они состояли первоначально изъ дѣйствительно затраченнаго на постройку капитала и что поэтому городская недвижимость съ точки зрѣнія ипотечнаго и кредитнаго законодательствъ должна быть разсматриваема какъ капиталъ, а не какъ рентный фондъ. Не подлежитъ сомнѣнію, что дома въ городахъ являются результатомъ затраты капитала; безспорно и то, что происхожденіе городскихъ долговъ указано совершенно правильно, но это нисколько не измѣняетъ факта, что при опредѣленіи стоимости городскихъ имуществъ доходность имѣетъ гораздо большее значеніе, чѣмъ затраты. Хотя та часть стоимости городскихъ владѣній, которая падаетъ на постройки, обязана своимъ происхожденіемъ затратѣ капитала, но это первоначальное отношеніе теряетъ свое значеніе, какъ только дома выстроены, потому что ихъ стоимость опредѣляется не суммою израсходованнаго на постройку капитала, а

капитализаціею приносимаго ими дохода То, что Родбертусъ говоритъ о земельной собственности, можно примѣнить и къ городской; стоимость послѣдней опредѣляется точно такъ, какъ стоимость первой, т.-е. по капитализаціи дохода. Капитализируется ли доходъ по домамъ изъ того же процента, изъ какого капитализируется доходъ по имѣніямъ, является ли рыночный процентъ единственнымъ факторомъ или же на ряду съ нимъ имѣютъ значеніе и другіе,—во всякомъ случаѣ капитальныя затраты на постройку не имѣютъ такого значенія, какое имъ приписываетъ Родбертусъ. То, что Родбертусъ говоритъ о меліораціяхъ, вполнѣ примѣнимо и къ постройкамъ въ городахъ. Несмотря на то, что на производство меліорацій затрачиваются капиталы, они совершенно утрачиваютъ свой первоначальный характеръ и пріобрѣтаютъ характеръ земли, потому что разъ произведенныя затраты не могутъ быть отъ нея отдѣлены. Такой же характеръ пріобрѣтаютъ, по моему мнѣнію, затраты на постройки въ городахъ; онѣ цѣликомъ сливаются съ землею и перестаютъ носить характеръ капитала. Если же и въ этомъ пунктѣ, который могъ бы оказать вліяніе на форму кредита, городская недвижимость не отличается отъ сельской, то мы опять-таки приходимъ къ заключенію, что къ кризисамъ землевладѣнія слѣдуетъ примѣнить то, что Родбертусъ примѣняетъ къ кризисамъ городской недвижимости. Не могу такъ же согласиться съ Родбертусомъ, когда онъ говоритъ, что городскія владѣнія *„въ существенной своей части* сами представляютъ продуктъ»; по крайней мѣрѣ, по отношенію къ большимъ городамъ такое утвержденіе невѣрно Земля въ большихъ городахъ имѣетъ большую стоимость, а въ такихъ городахъ, какъ напримѣръ, Берлинъ, она нерѣдко даже превышаетъ стоимость построекъ. Этимъ объясняется тотъ поразительный фактъ, что въ лучшихъ кварталахъ иногда сносятъ многоэтажныя, еще вполнѣ прочныя постройки и возводятъ новыя. Между цѣнами на городскую недвижимость и затратами, произведенными на постройку, нельзя установить правильнаго постояннаго соотношенія; при тѣхъ же затратахъ на постройку цѣны будутъ неодинаковы въ зависимости отъ приносимаго дохода. Домъ, построенный въ центральной части города, приноситъ гораздо большій доходъ, чѣмъ домъ на окраинахъ, на который произведена такая же затрата. Нельзя поэтому утверждать, что доходность городской недвижимости опредѣляется затраченнымъ на постройку капиталомъ; напротивъ, она обыкновенно опредѣляется совершенно другими причинами. Мильярды, въ которыхъ выражается стоимость городской недвижимости большихъ городовъ, только отчасти падаютъ на стоимость построекъ. Съ ростомъ городовъ стоимость земли начинаетъ занимать въ общей стоимости городской недвижимости все большее и большее мѣсто; это подтверждается фактами, приведенными въ III гл. «Ипотечныхъ банковъ». Налогъ въ 80 мил. марокъ, который по исчисленію Адольфа Вагнера уплачиваетъ ежегодно населеніе Берлина въ пользу

владѣльцевъ городской недвижимости, объясняется тѣмъ, что стоимость земли (независимо отъ капитала на постройки и мелиораціи) достигаетъ 2 мильярдовъ марокъ. Чѣмъ бы ни было вызвано пониженіе доходности домовъ, оно не представляло бы опасности и не приводило бы къ кризисамъ, если бъ они не были обременены долгами. То же можно сказать и о сельской недвижимости; пониженіе доходности получаетъ роковое значеніе только потому, что на землѣ лежатъ долги. Такъ какъ задолженность въ томъ и въ другомъ случаѣ неразрывно связана съ современнымъ экономическимъ строемъ, то съ полнымъ правомъ можно сказать, что никакія реформы кредита не въ состояніи предупредить кризисовъ какъ городской, такъ и сельской недвижимости. Причина бѣдствія и здѣсь и тамъ не въ «нецѣлесообразной формѣ кредита», а въ «природѣ нашего экономическаго порядка, построеннаго на свободной поземельной собственности, свободномъ капиталѣ и свободномъ трудѣ». Именно потому всѣ проекты, въ томъ числѣ и проектъ Родбертуса, удѣляющіе исключительное вниманіе ипотечному кредиту, игнорирующіе коренные вопросы современнаго строя, останавливающіеся тамъ, гдѣ необходимо начать изслѣдованіе, обречены на безплодность.

На ряду съ блестящими перспективами у Родбертуса встрѣчаются идеи, совершенно непонятныя для экономиста съ такимъ огромнымъ умомъ и съ такимъ обширнымъ знакомствомъ съ прошлымъ, идеи, приближающія его къ аграріямъ самаго непримиримаго направленія. Въ Соціальныхъ письмахъ и въ болѣе раннихъ произведеніяхъ онъ противопоставляетъ современный строй, основанный на частной собственности на землю и капиталъ, строю, не знающему частной собственности на землю и капиталъ, а въ произведеніяхъ, касающихся земельнаго кредита, передъ нами выступаетъ прусскій крупный землевладѣлецъ. Основное положеніе самаго ранняго, но въ теоретическомъ отношеніи наиболѣе важнаго его произведенія „Zur Erkenntniss unserer staatswirthschaftlichen Zustande“ (1842 г.) заключается въ томъ, что «стоимость всѣхъ экономическихъ благъ опредѣляется трудомъ и только трудомъ»; въ Соціальныхъ письмахъ и въ Капиталѣ выясняется происхожденіе ренты, имѣющей у Родбертуса такое же значеніе, какое прибавочная цѣнность у Маркса, а когда заходитъ рѣчь о крупныхъ землевладѣльцахъ, онъ выступаетъ какъ типичный аграрій; онъ взываетъ къ нимъ, какъ къ классу, и предлагаетъ имъ объединиться для защиты получаемаго имъ дохода, того самаго дохода, который въ видѣ поземельной ренты является лишь частью экономически незаслуженной, по его собственному ученію, ренты. Мало того, онъ готовъ былъ даже прикрѣпить различными мѣрами сельскихъ рабочихъ и, какъ уже было выше упомянуто, осуждалъ законъ 2 марта 1850 г. [1]).

---

[1]) По закону о выкупѣ барщины и регулированіи отношеній между помѣщиками и крестьянами въ 1850 г. отмѣнены работы въ пользу помѣщика, посто-

Рента — это *нашъ* «естественный» доходъ,—говоритъ онъ въ предисловіи ко 2-му тому «*Creditnoth*». Какъ для капитала и его прибыли, для труда и рабочей платы, такъ и для землевладѣнія и ея ренты нужно соотвѣтствующее законодательство. Какъ неравномѣрно государство относится къ нашимъ соціальнымъ основамъ! Капиталъ имѣетъ законодательство, которое приводитъ къ постоянно возрастающему обогащенію, трудъ не имѣетъ еще законодательства, которое охраняло бы его отъ возрастающей нищеты, а землевладѣніе имѣетъ законодательство, которое обязательно приводитъ его къ прогрессирующему обѣднѣнію. Что мѣшаетъ намъ подняться, по крайней мѣрѣ, до той высоты, до которой поднялись рабочіе? Неужели же мы тоже не должны попытаться на почвѣ собственныхъ интересовъ опять подняться до самостоятельной силы въ обществѣ и государствѣ? Соберемся вокругъ нашей ренты. Почему намъ не должно удасться то, что удалось капиталу и удастся труду? (II, стр XI—XIV). Если землевладѣніе есть самостоятельная соціальная сила, то оно должно собрать всю сохранившуюся у него жизненную энергію, чтобы добиться рентнаго принципа и той организаціи кредита, которая ему нужна по природѣ вещей, которая не

янныя повинности въ хлѣбѣ, въ другихъ продуктахъ, десятина и сборы въ пользу помѣщика при переходѣ имущества; кромѣ того, воспрещено обремененіе земли неподлежащею погашенію денежною рентою или капиталомъ на срокъ свыше 30 лѣтъ. Противъ отмѣны ограниченій въ правѣ распоряженія землею нельзя привести никакихъ возраженій. Что же касается повинностей, то, безспорно, между ними имѣются такія, которыя не соотвѣтствуютъ нынѣшнимъ экономическимъ отношеніямъ и противорѣчатъ интересамъ культуры, повинности, установленныя при другихъ экономическихъ условіяхъ. Но если ихъ отмѣна и была вызвана развитіемъ общества, то все же законъ этотъ, по мнѣнію Р., продиктованъ партійными страстями и совершенно абстрактными требованіями. Не будетъ преувеличеніемъ сказать, что эта отмѣна повинностей въ нѣкоторыхъ отношеніяхъ прямо противорѣчитъ интересамъ культуры, ставитъ вещь выше человѣка и въ дѣйствительности приводитъ не къ тому, чтобы земля была освобождена отъ повинностей, а къ тому, чтобы капиталу предоставлена была возможность обременять землю повинностями. Развѣ воспрещеніе налагать на землю повинности, подлежащія выкупу по прошествіи извѣстнаго срока, не служитъ теперь величайшимъ препятствіемъ для устройства культурныхъ поселеній на нашихъ латифундіяхъ, которыхъ мы при теперешнемъ населеніи не можемъ, надлежащимъ образомъ обрабатывать? Въ сѣверныхъ и восточныхъ провинціяхъ Германіи главное препятствіе къ прогрессу сельскаго хозяйства заключается въ недостаткѣ населенія, въ усиливающейся эмиграціи. Выходъ изъ затрудненій, которыя испытываютъ крупные землевладѣльцы вслѣдствіе отсутствія сельскихъ рабочихъ заключается въ томъ, чтобы имъ было снова разрѣшено то, что отмѣнено было закономъ 1850 г. Еслибъ имъ было предоставлено право продавать участки земли съ обязательствомъ покупщиковъ выполнять извѣстныя работы, сельское населеніе перестало бы убывать и прекратилась бы эмиграція. Повинность, заключающаяся въ томъ, что покупщикъ участка долженъ ежегодно работать въ пользу продавца 60 дней, является гораздо меньшимъ нарушеніемъ личной свободы, чѣмъ трехлѣтній договоръ личнаго найма, а между тѣмъ послѣдній признается дѣйствующимъ законодательствомъ, повинности же, падающія на землю, не допускаются (II, 177—181).

вредитъ никакому другому классу общества и одна только можетъ спасти его отъ полной потери его самостоятельности (II, 244).

И это мы находимъ у того самаго писателя, который еще въ 1842 г. въ третьей теоремѣ «*Zur Erkenntniss*» доказывалъ, что «рента вообще дѣлится на поземельную ренту и ренту на капиталъ, что обѣ онѣ основаны на томъ же принципѣ», а въ 1851 г. въ Соціальныхъ письмахъ къ ф. Кирхману разъяснялъ, что поземельная рента и прибыль на капиталъ могутъ существовать только тогда, когда трудъ становится достаточно производительнымъ и когда существуетъ частная собственность на землю и капиталъ. Безъ перваго условія капиталистъ самъ долженъ былъ бы работать своимъ капиталомъ, онъ долженъ былъ бы обратиться въ охотника, убивающаго дичь своимъ лукомъ; безъ второго условія пришлось бы допустить такую организацію, при которой рабочимъ достается та часть общественнаго дохода, которая теперь составляетъ прибыль на капиталъ. Прибыль на капиталъ и поземельная рента имѣютъ одинаковое происхожденіе. То и другое есть доходъ, который достается лицамъ, не принимавшимъ своимъ трудомъ участія въ производствѣ національнаго продукта, доходъ, который достается имъ не за услуги, которыя они оказываютъ обществу, а въ силу существованія частной собственности и отнимается у единственныхъ производителей общественнаго дохода, у рабочихъ. Другими словами, прибыль на капиталъ и поземельная рента обѣ составляютъ ренту. (Zur Beleuchtung der Socialen Frage, стр. 94).

III

Обстоятельныя возраженія противъ Родбертуса представлены были еще въ 1870 г. Конрадомъ [1]). Вѣрно ли, — спрашиваетъ Конрадъ, — утвержденіе Родбертуса, что первоначальные кредиторы землевладѣльца вообще не принадлежатъ къ капиталистамъ, что это сами землевладѣльцы, совладѣльцы или прежніе собственники.

Прежде всего, при покупкѣ, когда часть покупной цѣны уплачивается наличными, а остальная зачисляется долгомъ, кредиторомъ землевладѣльца большею частью становится другое лицо, а не прежній собственникъ, именно капиталистъ или банкъ, такъ какъ продавецъ стремится къ тому, чтобы при продажѣ получить свои деньги. Еще чаще это имѣетъ мѣсто при раздѣлѣ наслѣдства, такъ какъ совладѣльцы, уступающіе имѣніе одному изъ наслѣдниковъ, стремятся получить свои доли наличными деньгами. Первоначальная связь между кредиторомъ и землевладѣльцемъ совершенно теряется, землевладѣльцу приходится имѣть дѣло съ капиталистомъ. Капиталъ въ такихъ случаяхъ дѣйствительно не поступаетъ на

[1]) Jahrb fur Nat. u. Stat. von Bruno Hildebrand 1870, II и III Heft.

меліораціи, но землевладѣлецъ, тѣмъ не менѣе, получилъ его; онъ же долженъ и возвратить его. Вопросъ, слѣдовательно, не въ томъ, поступаетъ ли землевладѣлецъ противно законамъ природы, а въ томъ, какъ организовать кредитъ, чтобы онъ не былъ разорителенъ для землевладѣльца.

Невѣрно и утвержденіе Родбертуса, что меліораціи производятся на счетъ сбереженій, а не при посредствѣ займовъ; первое можетъ относиться лишь къ нѣкоторымъ мѣстностямъ. Принципіально же нельзя требовать, чтобы меліораціи, которыя улучшаютъ землю на многіе годы и подымаютъ доходъ не въ ближайшій годъ послѣ производства меліораціи, а по прошествіи извѣстнаго періода, производились изъ доходовъ. Нѣтъ поэтому ничего опаснаго, если онѣ производятся на счетъ займовъ.

Точка зрѣнія, на которой стоитъ Конрадъ, мнѣ представляется болѣе правильною, чѣмъ точка зрѣнія Родбертуса. Если есть какой-либо видъ кредита, который заслуживаетъ безусловной поддержки и можетъ быть признанъ вполнѣ производительнымъ, то это именно и есть меліоративный. Цѣль его—увеличеніе доходности имѣнія, слѣдовательно, онъ самъ создаетъ источникъ для уплаты процентовъ и погашенія, между тѣмъ какъ обычный ипотечный кредитъ, служащій для покупки имѣнія или раздѣла наслѣдства, не создастъ новаго источника для уплаты процентовъ и только уменьшаетъ ту часть дохода, которая остается въ пользу владѣльца. Чѣмъ больше затратъ производится на улучшенія, тѣмъ больше возвышается доходность, и нѣтъ никакой опасности, если землевладѣлецъ прибѣгаетъ для этого къ кредиту. Меліораціи требуютъ большихъ расходовъ, но онѣ не связаны съ такимъ большимъ рискомъ, какъ это думаетъ Родбертусъ. Поэтому нельзя требовать, чтобы онѣ производились изъ доходовъ. Мнѣ кажется, что западно-европейскія законодательства, предоставляющія платежамъ по меліоративнымъ ссудамъ пріоритетъ предъ ипотечными долгами, хотя бы и раньше возникшими, поступаютъ совершенно правильно. Съ этой точки зрѣнія совершенно правильно, что меліоративные союзы и товарищества носятъ на западѣ общественно-принудительный характеръ [1]).

Имѣетъ ли рыночный процентъ такое большое значеніе для опредѣленія цѣнъ на землю, какъ это утверждаетъ Родбертусъ? Родбертусъ исходилъ отъ временнаго возвышенія процента, носившаго случайный характеръ, но при такомъ возвышеніи процента цѣны на землю не подвергаются, какъ думаетъ Конрадъ, немедленному пониженію, потому что и продавецъ, и покупатель считаются съ временнымъ характеромъ рыночнаго процента. Точно

---

[1]) Характерныя особенности меліоративнаго кредита мною отмѣчены въ докладѣ, напечатанномъ въ отчетѣ о совѣщаніяхъ по общественнымъ работамъ по обводненію юго-восточной Россіи, произведеннымъ въ 1892 г. Москва 1893, стр. 151—17.

также пониженіе цѣнъ на хлѣбъ не имѣетъ своимъ послѣдствіемъ немедленное пониженіе цѣнъ на землю. Изъ приведенныхъ имъ данныхъ о цѣнахъ на хлѣбъ въ Германіи видно, что, несмотря на пониженіе цѣнъ въ концѣ 60-хъ годовъ, не послѣдовало пониженія цѣнъ на землю. «Если это вѣрно,— говоритъ онъ,—то кредитный кризисъ, очевидно, не могъ быть вызванъ возвышеніемъ процента; скорѣе можно думать, что оно не оказало никакого вліянія на цѣну на землю» (стр. 162).

Конрадъ останавливается далѣе на вопросѣ о томъ, когда и какимъ путемъ возвышеніе процента оказываетъ вліяніе на цѣны. Пока владѣлецъ не продаетъ своей земли, рыночный процентъ для него безразличенъ, какъ безразлична биржевая цѣна бумаги для того, кто не продаетъ ея, а продолжаетъ владѣть ею. Если его рента не уменьшается, то для него совершенно безразлично, каковъ рыночный процентъ. Возвышеніе процента имѣетъ для него значеніе лишь тогда, когда въ это время наступаетъ срокъ ипотеки, и ему приходится платить больше процентовъ. Если же кредитъ открытъ на продолжительный срокъ, то измѣненіе процента, еслибъ даже оно оказывало вообще вліяніе на цѣны земель, было бы для него незамѣтно, пока онъ не продаетъ своего имѣнія. Слѣдовательно, для него важнѣе всего получить кредитъ на продолжительный срокъ; тогда онъ не будетъ подвергаться послѣдствіямъ колебаній рыночнаго процента и не будетъ платить при возвышеніи процента больше, чѣмъ платилъ прежде. Выпускъ закладныхъ листовъ, т.-е. обычный долгосрочный кредитъ, устраняетъ такого рода затрудненія, и въ рентномъ принципѣ не представляется надобности. Пока доходовъ хватаетъ на уплату процентовъ, землевладѣлецъ можетъ совершенно игнорировать измѣненія въ учетномъ процентѣ; слѣдовательно, для него гораздо большее значеніе имѣетъ доходность имѣнія, чѣмъ процентъ капитализаціи. Бѣдствіе можетъ наступить тогда, когда приходится искать денегъ и платить за нихъ дороже, чѣмъ прежде,—но попадаетъ ли въ такое положеніе землевладѣлецъ, какъ это утверждаетъ Родбертусъ? При долгосрочномъ кредитѣ такое положеніе невозможно. Если вообще измѣненіе учетнаго процента имѣетъ значеніе для землевладѣльцевъ, то лишь въ случаѣ перехода имѣнія въ другія руки. При этомъ, однако, надо принять во вниманіе, что при опредѣленіи цѣны имѣютъ значеніе, заложено ли имѣніе и на какихъ условіяхъ. Если имѣніе заложено, то измѣненіе процента капитализаціи распространяется лишь на ту часть стоимости, которая свободна отъ долговъ. Свободная часть стоимости капитализируется по одной нормѣ, заложенная часть—по другой. Слѣдуетъ также принять во вниманіе, что при раздѣлѣ наслѣдства отсрочиваютъ причитающіяся имъ доли на болѣе или менѣе продолжительный срокъ на льготныхъ условіяхъ, независимо отъ состоянія рыночнаго процента. Равнымъ образомъ при покупкѣ имѣній довольствуются обыкновенно болѣе низкимъ процентомъ на капиталъ, чѣмъ рыночный и принимаютъ во вни-

маніе такъ много обстоятельствъ, что колебанія рыночнаго процента не могутъ проявиться въ полной мѣрѣ.

Невѣрно также утвержденіе, что главная причина кризисовъ заключается въ колебаніяхъ учетнаго процента, что они вызываются возвышеніемъ процента. Въ 20-хъ годахъ Германія переживала кризисъ гораздо болѣе тяжелый, чѣмъ въ 60-хъ, а между тѣмъ тогда не было возвышенія процента. Точно также и кризисъ, который наблюдалъ Родбертусъ, наступилъ раньше, чѣмъ обнаружилось возвышеніе рыночнаго процента Это не главная причина, а лишь одна изъ причинъ кризиса.

Введеніе принципа ренты не можетъ устранить необходимости въ капитализаціи, такъ какъ при продажѣ доходность все-таки будетъ капитализироваться. Когда оборотъ во всѣхъ сферахъ экономической дѣятельности установленъ на базисѣ капитала, трудно, можетъ-быть, даже невозможно перевести сдѣлки съ землею на рентный принципъ.

Наконецъ, послѣднее возраженіе, которое приводитъ Конрадъ, заключается въ томъ, что реформа на предложенныхъ Родбертусомъ началахъ не расширитъ, а сузитъ ипотечный кредитъ. Рента, не подлежащая погашенію, не будетъ, по его мнѣнію, пользоваться такимъ спросомъ, какъ погашаемыя срочною амортизаціею облигаціи, а чѣмъ меньше спросъ на бумаги, тѣмъ дороже обходится кредитъ. Землевладѣльцы должны будутъ удовлетворять потребности въ кредитѣ внѣ организованныхъ учрежденій долгосрочнаго кредита, а это будетъ обходиться дороже и будетъ связано съ огромными затрудненіями.

Всѣ эти возраженія сдѣланы были въ 1870 г. Въ 1893 г. Конрадъ снова возвратился къ этому вопросу и высказался не такъ категорически противъ Родбертуса, какъ прежде[1]).

Идеи Родбертуса въ 70-хъ годахъ встрѣчали, говоритъ онъ, мало сочувствія среди землевладѣльцевъ и въ литературѣ. Но прошло нѣкоторое время, и о Родбертусѣ начали говорить все чаще и чаще. Правда, организація ипотечнаго кредита, какъ онъ ее проектировалъ, не была нигдѣ принята въ полномъ объемѣ, но идея замѣнить капитальные долги рентными начала находить все больше и больше сторонниковъ. Далеко не всегда предлагаемыя реформы совпадаютъ съ его программою, очень часто съ рентою теперь связываютъ такія мѣропріятія, которыя находятся въ прямомъ противорѣчіи съ основными его воззрѣніями[2]),

---

[1]) *Conrad.* Die Verwertung der Rentenprincips zur Sicherung der Grundbesitzverhältnisse. Jahrb. Nat. ok. u Stat. 1893, Heft I.

[2]) Сторонники Родбертуса часто не замѣчаютъ, что включаютъ въ свою программу требованія, совершенно не мирящіяся съ его ученіемъ. Такъ, *Вендорфъ*, защищая рентную форму долговъ, вмѣстѣ съ тѣмъ требуетъ, чтобъ она была связана съ усиленною амортизаціею. „Что касается *формы* задолженности, говоритъ онъ, то то я могу только повторить требованіе Р. Надо покончить съ капитальными дол-

тѣмъ не менѣе рентная форма долговъ и основанная на этомъ рентная форма владѣнія землею перешли уже изъ теоріи въ дѣйствующее законодательство, и на рентный принципъ смотрятъ часто, какъ на средство для избавленія землевладѣльцевъ отъ главнѣйшихъ бѣдствій.

На конгрессахъ сѣверо-германскихъ и германскихъ сельскихъ хозяевъ въ 1872 и 1873 гг., въ сельскохозяйственномъ совѣтѣ и въ коллегіи сельскохозяйственной экономіи съ 1887 по 1891 г. вопросъ о рентномъ принципѣ подвергался многократному обсужденію. Но особенное вниманіе удѣлено было Родбертусу въ прусской аграрной конференціи 1894 г. и въ литературѣ послѣднихъ десяти лѣтъ. Признавая за Родбертусомъ большія заслуги, Конрадъ, однако, думаетъ, что многіе его сторонники впадали въ ошибку, когда думали положить рентный принципъ въ основу всего кредита. При обсужденіи этого вопроса упускали изъ виду, что рентный принципъ не соотвѣтствуетъ нашимъ условіямъ, что въ настоящее время нельзя уже обойтись безъ задолженности въ формѣ капитала. Совершенно другое дѣло, если разстаться съ мыслью положить рентный принципъ въ основу обычныхъ кредитныхъ операцій, а допустить его

гами; отнынѣ слѣдуетъ допускать только рентные. Чтобы обосновать это требованіе, я не могу сдѣлать ничего лучшаго, какъ сослаться на Р. Что касается *размѣра* задолженности, вопроса, которому Р. удѣлялъ мало вниманія, то я того мнѣнія, что вмѣсто вѣчной ренты слѣдуетъ ввести ренту, ограниченную извѣстнымъ срокомъ. Тотъ, кто заключаетъ заемъ, долженъ думать объ его погашеніи, и это землевладѣлецъ можетъ дѣлать только посредствомъ уплаты ренты, наподобіе тому, что установлено въ земскихъ кредитныхъ обществахъ, долги которыхъ не носятъ уже характера чисто капитальныхъ долговъ". По мнѣнію Вендорфа, погашеніе ренты должно идти много скорѣе, чѣмъ погашеніе долговъ кредитнымъ обществамъ; она должна погашаться приблизительно въ 25 лѣтъ посредствомъ уплаты погасительнаго взноса въ 2% въ годъ. Die Schuldentlastung des landlichen Grundbesitzes. Posen 1900, стр. 17

Р. считалъ погашеніе излишнимъ, оно противорѣчитъ „природѣ" землевладѣнія,— его сторонники требуютъ усиленія погашенія; Р. нападалъ на существующую организацію ипотечнаго кредита и доказывалъ непригодность кредитныхъ обществъ,—его сторонники мирятся съ этими учрежденіями и предлагаютъ только нѣкоторыя поправки. Что же тогда остается отъ ренты Родбертуса, если современная форма кредита, которую онъ отвергалъ какъ капиталистическую, не носитъ, по мнѣнію его сторонниковъ, уже чисто капиталистическаго характера? Различіе между капитальными долгами и рентными можетъ обнаружиться только при принудительной продажѣ. По установившемуся порядку, въ случаѣ неисправности должника къ нему предъявляется требованіе о возвратѣ всего капитальнаго долга, тогда какъ при рентной формѣ долга требованіе ограничивается срочнымъ платежомъ. Однако, и эта отличительная черта не является принадлежностью одной только ренты, потому что и при капитальной формѣ долга можно также ограничиться требованіемъ взноса срочнаго платежа. Въ случаѣ неисправности должника, досрочное погашеніе капитальнаго долга не является такимъ требованіемъ, отъ котораго нельзя было бы отказаться; слѣдовательно, и въ этомъ случаѣ рента не будетъ обладать никакими преимуществами предъ капитальнымъ долгомъ.

только въ видѣ дополненія. По мнѣнію Конрада, рента можетъ быть принята какъ единственная форма наслѣдованія по закону, когда приходится имѣть дѣло не съ кредиторами, которые могутъ уклониться отъ принужденія, а съ сонаслѣдниками, которые должны подчиниться требованію закона. Такимъ сонаслѣдникамъ не наносится ущерба, такъ какъ они имѣютъ право только на извѣстную долю рентнаго фонда, а не на удовлетвореніе капиталомъ.

Землевладѣніе страдаетъ главнымъ образомъ отъ трехъ причинъ: отъ мобилизаціи, вызываемой преимущественно раздѣломъ наслѣдства, отъ чрезмѣрной задолженности [1]) и отъ опасности предъявленія требованія возврата долга со стороны кредиторовъ. Если сонаслѣдники по закону будутъ удовлетворяться рентою, положеніе землевладѣльцевъ значительно улучшится. Конрадъ идетъ еще дальше и при раздѣлѣ наслѣдства предлагаетъ принимать въ основаніе не продажную стоимость, а подоходную.

На такой же точкѣ зрѣнія стоитъ и Бухенбергеръ. По его мнѣнію, Родбертусъ находился подъ впечатлѣніемъ постоянно увеличивавшагося спроса на капиталъ для нуждъ промышленности, желѣзнодорожныхъ предпріятій и для государственнаго кредита. Поэтому процентъ на капиталъ долженъ былъ еще больше подняться. Отсюда само собою понятно стремленіе закрѣпить процентъ для землевладѣльцевъ и избавить ихъ отъ тяжелыхъ послѣдствій дальнѣйшаго вздорожанія кредита. Но такъ какъ въ дѣйствительности, какъ это скоро выяснилось, не послѣдовало возвышенія рыночнаго процента, то потеряли всякое значеніе и мотивы, побуждавшіе закрѣпить процентъ, замѣнивъ капитальные долги рентными. Что колебанія процента могутъ отражаться на стоимости земель, это Бухенбергеръ считаетъ неопаснымъ для землевладѣльцевъ, потому что пониженіе процента связано съ возвышеніемъ цѣнъ, а возвышеніе процента — съ ихъ пониженіемъ; слѣдовательно, если наслѣдственныя доли велики, то по нимъ приходится платить небольшіе проценты, а когда наслѣдственныя доли уменьшаются, по нимъ приходится платить возвышенные проценты. Такимъ образомъ возвышеніе цѣнъ уравновѣшивается пониженіемъ процентовъ и наоборотъ. Нападки на правовой порядокъ, признающій за землею капитальную стоимость, Бухенбергеръ считаетъ неосновательными, потому что для имуществъ, приносящихъ доходъ, можетъ существовать только

---

[1]) На чрезмѣрной задолженности землевладѣнія останавливается и *Zuns* въ брошюрѣ. Die Verminderung der Bodenverschuldung durch eine Steuer auf Restkaufgelder fur d. grosseren Grundbesitz, Frankfurtza. M. 1894 Онъ обращаетъ между прочимъ вниманіе на то, при проведеніи мѣръ для улучшенія положенія землевладѣльцевъ и облегченія платежей по долгамъ не слѣдуетъ упускать изъ виду, что кредиторами ипотечныхъ банковъ и сберегательныхъ кассъ являются во многихъ случаяхъ небогатые свои населенія, вдовы и сироты.

одна оцѣнка; это—оцѣнка, которая получается отъ капитализаціи ожидаемаго дохода. Родбертусъ смотритъ на землю какъ на рентный фондъ, тогда какъ въ промышленности и торговлѣ весь капиталъ возвращается въ короткіе промежутки. По мнѣнію Бухенбергера, не одна только земля носитъ характеръ рентнаго фонда, такъ какъ далеко не всѣ затраты фабриканта возвращаются цѣликомъ въ продажной цѣнѣ товаровъ. Кромѣ затратъ на сырые матеріалы и рабочую плату, имѣются машины, зданія, стоимость которыхъ возвращается только частями; слѣдовательно, эта часть капитала носитъ также характеръ рентнаго фонда. Это въ полной мѣрѣ относится къ домовладѣльцамъ; дома, отдающіеся внаймы, являются для нихъ такимъ же рентнымъ фондомъ, какъ земля для землевладѣльца.

По мнѣнію Бухенбергера, нѣтъ никакихъ основаній разсчитывать на то, что рентный принципъ можетъ предупредить чрезмѣрную задолженность. Пока существуютъ причины, приводящія къ задолженности, послѣдняя должна возрастать, и «вѣчная рента» можетъ привести съ теченіемъ времени къ такой же кабалѣ, къ какой приводитъ капитальная форма долговъ. Основная ошибка всего ученія Р. заключается въ игнорированіи факта, что кризисы землевладѣнія могутъ вызываться нецѣлесообразнымъ употребленіемъ ипотечнаго кредита, а не одною формою кредитныхъ обязательствъ, и что землевладѣльцы не могутъ быть спасены тѣмъ, что вмѣсто процентовъ будутъ платить ренту.

Бухенбергеръ считаетъ неправильнымъ возраженія Р. противъ амортизаціи. Амортизація невозможна только въ томъ случаѣ, когда задолженность доведена до предѣла полной стоимости земли; но если она не достигаетъ этого предѣла, амортизація вполнѣ допустима, такъ какъ можетъ производиться изъ доходовъ.

Рентную форму долговъ онъ признаетъ только въ двухъ случаяхъ. Во-первыхъ, при раздачѣ земель колонистамъ, когда желательно раздавать земли небогатымъ лицамъ и оставлять въ ихъ распоряженіи ихъ собственныя средства на веденіе хозяйства. Во-вторыхъ, для выдѣла долей сонаслѣдникамъ. Но выдача сонаслѣдникамъ ренты вмѣсто капитала можетъ быть допущена лишь въ томъ случаѣ, когда они имѣютъ возможность немедленно капитализировать свои ренты, какъ это въ настоящее время имѣетъ мѣсто въ Пруссіи. По законамъ 1890 и 91 гг. покупка земли можетъ производиться подъ условіемъ уплаты ренты, а по закону 8 іюня 1896 г. расчеты съ сонаслѣдниками по рентнымъ имѣніямъ и участкамъ, пріобрѣтаемымъ при посредствѣ колонизаціонной комиссіи, производятся въ рентѣ [1]).

Такая точка зрѣнія совершенно не мирится съ широкою постановкою рентнаго принципа у Родбертуса. Вмѣсто того, чтобы устранить задолжен-

---

[1]) *Buchenberger*. Agrarwesen u. Agrarpolitik. Leipzig 1893. II B., стр. 99—111; Grundzuge d. deutschen Agrarpolitik. Berlin 1897, стр. 115—116.

ность въ формѣ капитала и замѣнить ее рентою, Бухенбергеръ, какъ и Конрадъ, допускаетъ ее только для опредѣленныхъ случаевъ, притомъ не какъ единственную, а какъ одну изъ формъ, наряду съ которою остаются и капитальные долги.

Еще меньше сочувствія встрѣчаетъ рентный принципъ у Гольца [1]). «Если земскія кредитныя общества являются единственными или почти единственными носителями реальнаго кредита, допустимаго для нормальныхъ случаевъ, то часто и горячо дебатируемый вопросъ о томъ, какая форма задолженности, — капитальная или рентная, — является болѣе цѣлесообразною, теряетъ, по мнѣнію Гольца, свое значеніе Долгъ земскому кредитному обществу, не подлежащій востребованію, по существу есть не что иное, какъ рентный долгъ, хотя по формѣ онъ носитъ другой характеръ. Онъ имѣетъ даже то преимущество предъ чисто рентнымъ долгомъ, что при немъ можно воспользоваться въ интересахъ должника пониженіемъ рыночнаго процента. За послѣднія 10—15 лѣтъ можно было видѣть, какое значеніе это можетъ получить для землевладѣнія. Земскія кредитныя общества воспользовались пониженіемъ процента и конвертировали свои 5, $4^1/_2$ и даже $4^0/_0$ закладные листы въ 4 и $3^1/_2{}^0/_0$, что дало возможность понизить платежи по имѣніямъ, заложеннымъ въ кредитныхъ обществахъ».

Совершенно отрицательно относятся къ проекту Родбертуса Книсъ и Брентано. Книсъ [2]) принципіально признаетъ реорганизацію ипотечнаго кредита на предложенныхъ Р. началахъ нежелательною. Единственныя преимущества, которыя даетъ должникамъ рента, заключаются, по его мнѣнію, въ томъ, что при рентѣ кредиторамъ не предоставляется прав требовать возврата долга; во-вторыхъ, въ томъ, что при рентѣ долги становятся долгосрочными, вѣрнѣе, безсрочными. То и другое можетъ быть достигнуто и при капитальной формѣ долговъ при выпускѣ закладныхъ листовъ. Даже принудительная амортизація, которая у Р. непрерывно связана съ капитальною формою долговъ, въ дѣйствительности не составляетъ принадлежности этой формы. Земля, какъ постоянный рентный фондъ, не мирится, по мнѣнію Книса, съ воззрѣніями Р. на цѣнность и на трудъ, какъ на источникъ богатства. Если землевладѣльцы получаютъ только часть ренты, а рента вообще есть та часть продукта труда,

---

[1]) *Von der Goltz.* Die agrarischen Aufgaben der Gegenwart. Iena 1894, стр. 151. Въ „Agrarwesen und Agrarpolitik“ (Iena 1904) Гольцъ совершенно опредѣленно высказывается въ томъ смыслѣ, что причина современныхъ бѣдствій, переживаемыхъ землевладѣніемъ, заключается не въ томъ, что долги приняли капитальную форму, а въ томъ, что задолженность слишкомъ велика и не вездѣ имѣются приспособленныя для нуждъ землевладѣльцевъ публичныя кредитныя учрежденія или существующія учрежденія не выполняютъ своихъ задачъ (стр. 136).

[2]) *Carl Knies.* Der Credit. Zweite Hälfte. Berlin, 1879, стр. 338—364.

которая отнимается у рабочихъ и поступаетъ въ пользу собственниковъ земли и капитала, въ силу права частной собственности на землю и капиталъ, то неправильно съ этой точки зрѣнія смотрѣть на землю, какъ на рентный фондъ. Р. поступаетъ неправильно, отождествляя кредитъ, основанный на поземельной рентѣ, съ ипотечнымъ кредитомъ вообще. Если исходить изъ того, что земля есть вѣчный рентный фондъ, тогда кредитъ, основанный на вложенномъ въ землю капиталѣ, не долженъ быть смѣшанъ съ кредитомъ, основаннымъ на поземельной рентѣ. Затраты на землю въ видѣ построекъ или мелiорацiй оказываютъ дѣйствiе на увеличенiе доходности земли только въ теченiе болѣе или менѣе продолжительнаго срока; по прошествiи этого срока они теряютъ всякое значенiе, тогда какъ земля сама по себѣ, по ученiю Р , есть вѣчный фондъ. Вложенный въ землю капиталъ перестаетъ для Р. быть капиталомъ, продуктомъ труда; онъ совершенно сливается съ землею. Книсъ считаетъ эту точку зрѣнiя неправильною. Для каждаго изъ этихъ элементовъ, для земли и затраченнаго на нее капитала, существуютъ, по мнѣнiю Книсса, особые законы. То обстоятельно, что затраты на мелiорацiи, по утвержденiю Р., невелики, еще не измѣняетъ принципiальнаго различiя между землею и мелiорацiями. Между тѣмъ земля сама по себѣ, по естественнымъ своимъ качествамъ, ничего не стоитъ и не должна была бы, съ точки зрѣнiя общихъ воззрѣнiй Р., считаться вѣчнымъ рентнымъ фондомъ. Еще меньше это относится къ затратамъ на землю, носящимъ срочный характеръ. Затраты эти должны погашаться, вложенный въ нихъ капиталъ долженъ возвращаться ежегодно частями, между тѣмъ Родбертусъ считаетъ срочную амортизацiю излишнею и даже вредною. Но если даже допустить, что земля есть вѣчный рентный фондъ, что капиталъ цѣликомъ сливается съ землею, то правильно ли изъ этого дѣлать выводъ, что рента должна быть принята въ основанiе для всѣхъ сдѣлокъ съ землею? Возможно, говоритъ Книсъ, что оцѣнка земли по рентѣ, а не по суммѣ капитальной стоимости, будетъ принята для займовъ, если современная форма залога будетъ замѣнена рентною; возможно, что и при раздѣлѣ наслѣдства сонаслѣдники будутъ получать доли дохода, вмѣсто опредѣленной суммы капитала, но безусловно невозможно устранить капитализацiю при куплѣ-продажѣ. Родбертусъ желаетъ избавить землевладѣльцевъ отъ долговъ въ капитальной формѣ и отъ связанной съ нею опасности, но онъ нисколько не думаетъ препятствовать имъ продавать имѣнiя, особенно на наличныя деньги. Но тогда неизбѣжно должна наступать оцѣнка рентнаго фонда, и оцѣнка эта будетъ производиться, по мнѣнiю Книса, по капитализацiи ренты [1]).

---

[1]) „Хотя творецъ теорiи съ убѣжденностью Катона доказываетъ необходимость замѣны капитальныхъ долговъ рентными, все же его теорiя не встрѣчаетъ сочувствiя. Воззрѣнiя народа такъ тѣсно сплелись съ принципомъ капитала, что ни кредиторы,

Никакой законъ не можетъ препятствовать тому, чтобы землевладѣлецъ, желающій вмѣсто имѣнія, вмѣсто рентнаго фонда получить опредѣленную сумму денегъ, равно какъ и владѣлецъ денегъ, который долженъ уплатить за рентный фондъ денежную сумму, примѣняли, при наличности денежнаго хозяйства, при существованіи полной свободы въ куплѣ-продажѣ, для установленія цѣны рентнаго фонда капитализацію ренты изъ обычнаго процента. То же будетъ производиться и при публичной продажѣ. Воспрещеніе производить разсчетъ въ наличныхъ деньгахъ и обозначать цѣну имѣнія въ капитальной суммѣ приведетъ, по мнѣнію Книса, лишь къ тому, что рентные листы будутъ переводиться по курсу и во всѣхъ разсчетахъ, при выясненіи условій предстоящей покупки будутъ приниматься по опредѣленной цѣнѣ. Если не предполагается воспретить продажу имѣнія для полученія прибыли, рента всегда будетъ капитализироваться, и сдѣлка по существу будетъ производиться на капитальную сумму, а не на ренту. Съ пониженіемъ процента на капиталъ для землевладѣльца и при рентѣ Родбертуса является возможность реализовать при продажѣ прибыль; напротивъ, тотъ, кто купилъ имѣніе по высокой цѣнѣ, долженъ будетъ потерпѣть ущербъ, если продажа совпадетъ съ періодомъ возвышенія процента. Онъ, правда, будетъ избавленъ отъ опасности, что кредиторы будутъ требовать отъ него больше процентовъ, чѣмъ прежде, но отъ этого его избавляетъ и обыкновенная ипотечная ссуда, выданная земельнымъ банкомъ. Съ возвышеніемъ процента имѣніе все-таки будетъ стоить меньше, чѣмъ прежде. Если это обстоятельство не будетъ имѣть такихъ тяжелыхъ послѣдствій, съ какими оно было бы связано при существованіи частныхъ ипотекъ, то все же оно не исключаетъ кризиса.

Это возраженіе Книса заслуживаетъ особеннаго вниманія. Если даже допустить, что колебанія процента отражаются непосредственно на цѣнахъ на землю, какъ это принимаетъ Родбертусъ, то рентная форма долговъ не можетъ предупредить обезцѣненія земли при возвышеніи процента, не можетъ, слѣдовательно, избавить отъ убытковъ землевладѣльца, которому нужно продать имѣніе.

Рента какъ единственная форма долговъ не избавляетъ землевладѣльца отъ вліянія учетнаго процента и въ тѣхъ случаяхъ, когда ему нужна извѣстная сумма денегъ для какихъ бы то ни было цѣлей. Когда ему, напримѣръ, нужно получить капиталъ въ 30.000 м., онъ долженъ принять на себя обязательство выплачивать ренту въ 1.200 м., 1.500 м. или даже

ни должники не отнесутся съ довѣріемъ къ учрежденіямъ, построеннымъ на новыхъ основаніяхъ". *Settegast* „Die Landwirthschaft und ihr Betrieb", цит. у Kolcher, стр. 2. Это, впрочемъ, не мѣшаетъ Зеттегасту признать, что еслибъ смѣло набросанный и тщательно во всѣхъ подробностяхъ продуманный планъ Родбертуса былъ осуществленъ, онъ безъ всякаго сомнѣнія могъ бы принести больше пользы землевладѣнію, чѣмъ любая кредитная система, построенная на принципѣ капитала

въ 1.800 м , въ зависимости отъ того, каковъ въ данное время уровень процента, 4,5 или 6. Когда нужна опредѣленная сумма, будетъ ли это для устройства завода въ имѣніи, производства капитальныхъ улучшеній или для расходовъ для личныхъ нуждъ владѣльца, напримѣръ, для выдачи приданнаго дочери, рентная форма долговъ нисколько не улучшаетъ его положенія. Если нужда въ деньгахъ совпадаетъ съ періодомъ высокаго процента, то за тотъ же капиталъ приходится ежегодно платить больше, чѣмъ при низкомъ уровнѣ рыночнаго процента; слѣдовательно, землевладѣлецъ долженъ пожертвовать большею долею своей ренты. За сумму въ 30.000 м онъ долженъ (при рыночномъ процентѣ въ 6) ежегодно выплачивать 1.800 м.; будетъ ли это называться рентою или процентами, для него безразлично. Разница можетъ обнаружиться только съ теченіемъ времени, когда процентъ на капиталъ понизится, но разница будетъ не въ пользу ренты, потому что при рентной формѣ долга платежъ его останется безъ измѣненія, тогда какъ при капитальной формѣ можно воспользоваться конверсіею и понизить платежъ.

Замѣна капитальныхъ долговъ рентою не можетъ, по мнѣнію Кписа, оказать большого вліянія уже потому, что рента не устраняетъ ни одной изъ причинъ задолженности. Хотя Р. и не придаетъ большого значенія неумѣлому веденію хозяйства, несчастнымъ случаямъ и мелораціямъ и думаетъ, что для этого достаточно личнаго кредита, тѣмъ не менѣе причины эти существуютъ; съ пониженіемъ рыночнаго процента и возвышеніемъ цѣнъ на землю продажа имѣній для полученія прибыли будетъ попрежнему учащаться. Единственное, что отпадаетъ, это—то, что сопаслѣдники будутъ получать свои доли не въ формѣ капитала и что землевладѣльцы будутъ избавлены отъ опасности, заключающейся въ правѣ кредиторовъ предъявлять ко взысканію свои требованія. Эти преимущества могутъ быть достигнуты и при капитальной формѣ долговъ. Словомъ, причины задолженности остаются въ полной силѣ, и нельзя сказать поэтому, чтобы рента избавляла отъ опасности, съ которою связана слишкомъ большая задолженность. Будетъ ли землевладѣлецъ платить $^1/_4$, $^1/_3$, $^1/_2$, $^3/_4$ или другую долю своего дохода въ видѣ процентовъ или ренты, это вопросъ второстепенный, такъ какъ его обязательства могутъ одинаково возрастать, будетъ ли его долгъ облеченъ въ форму капитала или въ форму ренты. Рента Р. представляетъ въ этомъ отношеніи даже большую опасность, чѣмъ капитальная форма долговъ, потому что при рентѣ задолженность, по крайней мѣрѣ, по мнѣнію Родбертуса, можетъ принимать бо́льшіе размѣры и возможно такое состояніе, при которомъ землевладѣльцы будутъ обременять свои имѣнія рентою въ суммѣ всего чистаго дохода. Если же задолженность будетъ еще больше возрастать, то нельзя разсчитывать на то, чтобы прекратились кризисы.

Родбертусъ противопоставляетъ землю, какъ рентный фондъ, получающій свою стоимость путемъ капитализаціи ренты, капиталу, какъ результату труда, имѣющему самостоятельную стоимость и приносящему доходъ соотвѣтственно стоимости. На это Книсъ возражаетъ, что машина или рабочая лошадь представляютъ такой же фондъ для человѣка, хотя и не вѣчный, какъ земля, что и онѣ обладаютъ стоимостью только потому, что доставляютъ доходъ. Сколько бы ни было израсходовано на машину, какъ бы она ни была еще пригодна для работы, она теряетъ свою стоимость, какъ только изобрѣтена новая, усовершенствованная. Слѣдовательно, одинъ фактъ затраты труда не придаетъ еще капиталу самостоятельнаго значенія, и рѣзкое противопоставленіе земли капиталу не можетъ быть признано вѣрнымъ.

Основаніемъ для выпуска рентныхъ листовъ служитъ у Р. чистый доходъ имѣнія; подъ послѣднимъ разумѣется сумма, которая получается отъ аренды, а при самостоятельномъ веденіи хозяйства доходъ, который остается за вычетомъ расходовъ на управленіе, включая въ эти расходы и наемъ управляющаго. Такая постановка вопроса о кредитѣ, по мнѣнію Книса, ограничиваетъ примѣненіе рентнаго принципа. Для крупныхъ имѣній, въ которыхъ можно отдѣлить доходъ собственника имѣнія отъ дохода сельскаго хозяина, еще можно было бы, по крайней мѣрѣ, поставить вопросъ о рентномъ принципѣ, но онъ совершенно непримѣнимъ къ массѣ имѣній, въ которыхъ такое разграниченіе между землевладѣльцемъ и сельскимъ хозяиномъ невозможно. Здѣсь, какъ и въ вопросѣ о кредитѣ для мелиорацій, сказывается вліяніе условій хозяйства крупнаго мекленбургскаго землевладѣльца.

Книсъ считаетъ неправильнымъ возраженія Р. противъ принудительной амортизаціи. Если даже признавать землю вѣчнымъ рентнымъ фондомъ, то изъ этого еще не слѣдуетъ, чтобы землевладѣлецъ, пріобрѣтающій ее въ долгъ, не долженъ былъ погашать его. Для этого необходимо только одно: нужно, чтобы онъ не обременялъ своего имѣнія слишкомъ большимъ долгомъ, при которомъ весь или бо́льшая часть дохода поглощается платежами. Если имѣніе въ 100.000 м., приносящее 5.000 м. дохода, куплено съ долгомъ въ 100.000 м., по которому при 5% уровнѣ процента приходится ежегодно платить 5.000 м., то доходъ будетъ полностью поглощаться платежами. Погашеніе, дѣйствительно, въ такихъ случаяхъ невозможно, но развѣ можно признавать желательнымъ, чтобы землевладѣльцы такъ злоупотребляли кредитомъ?

Кто, какъ Родбертусъ, имѣлъ ясное представленіе о барщинѣ, не долженъ былъ бы, думаетъ Книсъ, забывать, какое значеніе имѣло бы возстановленіе ренты, и не долженъ бы преувеличивать ея благопріятныхъ сторонъ. Онъ не долженъ былъ бы игнорировать того, что и на почвѣ капитала возможны реформы, что полное признаніе ренты, какое встрѣ-

чаемъ, напримѣръ, въ превосходной книгѣ Арнольда „Zur Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten“, основано на точномъ изученіи исторической связи съ условіями эпохи, съ условіями, которыя въ настоящее время уже не существуютъ. Если еще въ концѣ 15 вѣка покупка ренты такъ приблизилась къ ссудѣ, что между ними не было уже большой разницы и покупщику ренты или кредитору начали предоставлять право требовать возврата долга; если, благодаря измѣненію экономическихъ условій, рента превратилась въ процентъ, а покупка ренты въ капитальный долгъ, то нельзя мечтать о возвращеніи къ рентѣ теперь, когда весь экономическій оборотъ основанъ на принципѣ капитала.

Такъ какъ кредиторы должны, по плану Родбертуса, получать не доли дохода, какъ это, напримѣръ, имѣетъ мѣсто при существованіи десятины, а неизмѣнныя суммы, независимо отъ того, приноситъ ли имѣніе тотъ же доходъ или доходъ его понизился, то нѣтъ никакихъ гарантій въ томъ, что съ ухудшеніемъ условій хозяйства въ пользу собственника будетъ что-либо оставаться. Когда имѣніе, приносящее доходъ въ 20.000 м., поступаетъ въ раздѣлъ между 4 сонаслѣдниками, то каждый изъ нихъ получаетъ на свою долю 5000 м., но въ то время какъ доли трехъ наслѣдниковъ не подлежатъ измѣненію, доля того, кто оставляетъ за собою имѣніе, подвергается колебаніямъ. Такимъ образомъ при пониженіи дохода всѣ невыгоды падаютъ на собственника, тогда какъ при возвышеніи дохода отъ не получаетъ никакихъ преимуществъ, которыхъ онъ не получалъ бы при существованіи неподлежащихъ востребованію капитальныхъ долговъ.

Наконецъ, возможность увеличивать долги въ бо́льшихъ размѣрахъ, чѣмъ это допускается при капитальной формѣ долговъ, не говоритъ въ пользу ренты, предложенной Родбертусомъ. Когда имѣніе не слишкомъ обременено долгами, погашеніе нисколько не идетъ въ разрѣзъ ни съ интересами землевладѣльцевъ, ни съ характеромъ земли, какъ рентнаго фонда. Именно этимъ и объясняется совершенно правильное ограниченіе, установленное въ банкахъ для ипотечнаго залога, заключающееся въ томъ, что въ ссуду можетъ быть быть выдана только опредѣленная часть стоимости имѣнія. Родбертусъ рекомендуетъ свою ренту и отдаетъ ей преимущество предъ капитальною формою между прочимъ потому, что она даетъ возможность довести задолженность до предѣла полной стоимости, но это, по мнѣнію Книса, скорѣе недостатокъ, чѣмъ достоинство.

Перейду теперь къ выраженіямъ противъ рентнаго процента, которыя дѣлаетъ Брентано [1]). Возраженія эти представляютъ большой интересъ, такъ какъ они направлены не только противъ ренты Родбертуса, но и противъ всей аграрной политики, на который отразилось его вліяніе. Основнымъ вопросомъ для Брентано является монопольный характеръ

[1]) *Lujo Brentano*, Agrarpolitik, I Theil Stuttgart 1897, стр. 105—111.

земли. Ограниченія въ правѣ отчужденія и дробленія искусственно увеличиваютъ ея свойства, какъ монополіи, и имѣютъ своимъ послѣдствіемъ увеличеніе задолженности. Эту сторону Родбертусъ совершенно игнорировалъ; онъ исходилъ отъ данныхъ размѣровъ владѣнія, какъ чего-то неизмѣннаго, и не останавливался на вопросѣ о томъ, что съ увеличеніемъ цѣпъ на землю ростъ задолженности могъ бы быть предупрежденъ дроблеміемъ земли и болѣе интензивною ея обработкою.

Какъ и Книсъ, Брентано считаетъ противопоставленіе земли капиталу невѣрнымъ. Не только земля, но и различнаго рода капиталы получаютъ свою цѣнность въ зависимости отъ приносимаго дохода, а не отъ затратъ. Рудники, дома, фабрики, всякое другое недвижимое имущество, даже ссудные капиталы въ наиболѣе распространенной въ настоящее время формѣ государственныхъ, коммунальныхъ и промышленныхъ займовъ измѣняются въ своей цѣнѣ съ измѣненіемъ приносимаго ими дохода, независимо отъ затратъ на ихъ устройство или размѣра отданнаго въ ссуду капитала, точно такъ, какъ измѣняется цѣна земли. Измѣненіе процента капитализаціи производитъ на эти виды капитала такое же дѣйствіе, какое оно производитъ на землю. Цѣпа акцій рудниковъ, всякаго рода займовъ, облигацій, закладныхъ листовъ и т. д. зависитъ отъ ихъ дохода и отъ нормы капитализаціи, т.-е. къ нимъ можно примѣнить то, что Родбертусъ примѣняетъ къ поземельной собственности, въ отличіе отъ капитала.

Чтобы отрѣшиться отъ капитальной формы долговъ Родбертусъ предлагаетъ выпускать подъ залогъ земли рентные листы (вмѣсто закладныхъ листовъ или облигацій), соотвѣтственно доходности имѣнія; эти листы должны приниматься вмѣсто наличныхъ денегъ во всѣхъ сдѣлкахъ съ землею. Кто желаетъ купить имѣніе, пріобрѣтаетъ ренту на сумму, соотвѣтствующую доходу имѣнія, и расплачивается ими съ продавцомъ. Но для пріобрѣтенія ренты нужно обратиться на биржу, на которой цѣна ренты, какъ всѣхъ другихъ бумагъ опредѣляется путемъ капитализаціи приносимаго ею дохода изъ обычнаго процента. Такимъ образомъ капитализація, которую хотѣлъ устранить Р., въ дѣйствительности насколько не устраняется. Рентный принципъ можно было бы примѣнить, по мнѣнію Брентано, лишь въ томъ случаѣ, когда вся земля превратилась бы въ государственную собственность и раздавалась подъ условіемъ взноса опредѣленной ежегодной платы.

Брентано, какъ извѣстно, принадлежитъ къ числу тѣхъ писателей, которые категорически высказываются противъ новѣйшихъ аграрныхъ реформъ въ Пруссіи. Свобода поземельной собственности установлена въ Пруссіи еще въ началѣ 19-го вѣка; феодальный строй уступилъ тогда мѣсто свободному землевладѣнію. Противъ послѣдняго и направлены новѣйшія аграрныя мѣропріятія. Характерно въ этомъ движеніи, говоритъ Брентано, то, что соціалистическія идеи, которыми оно проникнуто,

преслѣдуютъ въ данномъ случаѣ не нужды широкой массы населенія, а интересы крупныхъ землевладѣльцевъ. Защитники аграрныхъ реформъ осуждаютъ частную собственность на землю такъ, какъ это дѣлаютъ соціалъ-демократы, но цѣлью агитаціи является не замѣна капиталистическаго владѣнія землею общею собственностью, а возрожденіе новаго рода феодализма Это движеніе связано съ именемъ Родбертуса. И дѣйствительно, ничто такъ не подготовило для него почву, какъ нападки поммеранскаго крупнаго землевладѣльца на капиталистическій характеръ земли. Подъ его вліяніемъ выросло цѣлое поколѣніе, въ сочиненіяхъ и въ рѣчахъ сторонниковъ аграрныхъ реформъ въ Германіи вездѣ царитъ его духъ. Но эти идеи возникли столѣтіемъ раньше, ихъ родоначальникомъ былъ Юстусъ Мезеръ. У него можно найти всѣ основныя черты аграрной политики, которыя мы находимъ у Родбертуса; онъ протестуетъ противъ отождествленія поземельной собственности съ другими видами собственности, онъ осуждаетъ залогъ земли въ формѣ подлежащаго востребованію капитала и требуетъ возстановленія старой покупки ренты; у него мы находимъ и требованіе Родбертуса, чтобы покупная цѣна выразилась въ рентныхъ листахъ, которые должны циркулировать вмѣсто наличныхъ денегъ. Наконецъ, у него мы встрѣчаемъ идею, что долженъ существовать только одинъ поземельный собственникъ въ лицѣ государства, что должно наступить время, когда вся земля снова сдѣлается государственною собственностью, а обрабатывать ее будутъ подъ надзоромъ государства наслѣдственные арендаторы за опредѣленную арендную плату. Къ этому Родбертусъ присоединилъ только одну, совершенно несостоятельную, съ точки зрѣнія Брентано, идею, что земля не должна отождествляться съ капиталомъ, потому что она не продуктъ и стоимость ея опредѣляется не издержками производства, а доходомъ. Усвоивъ себѣ теоретическія и практическія воззрѣнія Мезера, Родбертусъ усилилъ соціалистическій оттѣнокъ его требованій и тѣмъ подготовилъ почву для того, чтобы они встрѣтили сочувствіе въ обществѣ [1]).

Когда Родбертусъ выступалъ съ своимъ проектомъ, поземельная рента возвышалась, возвышался и процентъ на капиталъ. Родбертусъ опасался дальнѣйшаго возвышенія процента, что должно было ухудшить положеніе землевладѣльцевъ, такъ какъ это имѣло бы своимъ послѣдствіемъ пониженіе цѣнъ на землю и увеличеніе числа аукціонныхъ продажъ. Событія показали, что Родбертусъ не былъ пророкомъ: процентъ на капиталъ не повысился, а понизился, но одновременно въ этимъ понизилась доходность земли подъ вліяніемъ конкуренціи американскаго, русскаго и индійскаго хлѣба. Превращеніе капитальныхъ долговъ въ рентные не могло бы, по

---

[1]) *Lujo Brentano*. Gesammelte Aufsatze Stuttgart 1899. Статьи Die Agrarreform in Preussen и Justus Moser, Der Vater der neuesten preussischen Agrarreform.

мнѣнію Брентано, помощь землевладѣльцамъ, такъ какъ съ пониженіемъ доходности у нихъ не хватило бы средствъ для уплаты по долгамъ, независимо отъ него, приняли ли они рентную форму или сохранили прежнюю капитальную. Поэтому землевладѣльцы стремятся не къ тому, чтобы превратить свои долги въ рентные, какъ это предлагалъ Родбертусъ, а къ мѣрамъ, которыя подняли бы доходъ, такъ какъ только такимъ путемъ они могли бы получить средства для уплаты процентовъ и тѣмъ спасти свои имѣнія отъ аукціона.

Послѣднее замѣчаніе приходится встрѣчать какъ у противниковъ Родбертуса, такъ и у многихъ его сторонниковъ. Такъ, одинъ изъ наиболѣе раннихъ критиковъ Р., Генрихъ Колишеръ [1]), говоритъ по этому

[1]) *Heinrich Kolischer* Rodbertus Ansichten uber d. landw. Hypothekenkredit. Wien 1876, стр. 14 То же мы находимъ у Штепеля, Бюнгера и Фогельзанга. Дѣйствительная опасность и вредъ задолженности, говоритъ Штепель, нисколько не уменьшаются отъ рентнаго принципа. Послѣдній основанъ на предположеніи, что чистый доходъ имѣнія долженъ постоянно возрастать, такъ чтобы при всякомъ переходѣ имѣнія въ другія руки по наслѣдству или по куплѣ-продажѣ оно могло обременяться новыми долгами Постоянное увеличеніе дохода невозможно, но еслибъ оно и было возможно, увеличеніе задолженности само по себѣ есть зло. Слѣдуетъ устранить самый принципъ, что земля, это первое и необходимое орудіе производства, можетъ обременяться долгами. При рентномъ принципѣ положеніе землевладѣльца можетъ оказаться еще хуже, чѣмъ въ настоящее время при современной формѣ кредита. Процентъ на капиталъ можетъ понижаться и возвышаться; съ пониженіемъ процента уменьшается бремя задолженности, тогда какъ при рентной формѣ пониженіе платежей невозможно. *Fr. Stopel* Die freie Gesellschaft, цит. у Iager'a, Die Agrarfrage der Gegenwart, II т , стр. 303.

Родбертусъ исходилъ отъ предположенія, что поземельная рента будетъ постоянно возвышаться и что соотвѣтственно съ этимъ будетъ постоянно увеличиваться та часть рентнаго фонда, которая не обременена долгами. Поэтому онъ не опасался чрезмѣрнаго обремененія землевладѣнія рентными долгами. Это предположеніе оказалось невѣрнымъ: поземельная рента подверглась въ Германіи большому пониженію, чего не предвидѣлъ и не могъ предвидѣть Родбертусъ. Если же поземельная рента падаетъ или даже остается продолжительное время безъ измѣненія, право свободнаго обремененія рентою должно въ концѣ концовъ имѣть своимъ послѣдствіемъ чрезмѣрную задолженность. Разница, по мнѣнію Бюнгера, сводится тогда къ тому, что вмѣсто купоновъ отъ закладныхъ листовъ капиталисты будутъ отрѣзывать купоны отъ рентныхъ листовъ, а землевладѣніе изъ процентной кабалы попадетъ въ рентную кабалу. Такіе же результаты наступятъ, если капитальные долги будутъ превращены въ рентные при посредствѣ государства, а не корпорацій. При существованіи права обременять имѣніе рентою неизбѣжно должна наступить чрезмѣрная задолженность, какъ только доходы землевладѣльцевъ перестанутъ возвышаться или будутъ падать.

Paul Burger. Die dringliche Nothwendigkeit gesetzlicher Massnahmen behufs Einschrankung der hypothekarischen Verschuldung des landlichen Grundbesitzes. Berlin 1887, стр. 13.

Когда Родбертусъ выступалъ со своею теоріею, съ нею можно было, по мнѣнію Фогельзанга, примириться, такъ какъ вѣчному подъему могло соотвѣтствовать

поводу слѣдующее: пока доходность имѣнія не понижается, землевладѣлецъ, выплачивающій сонаслѣдникамъ неизмѣнную ренту, можетъ вести хозяйство; но какъ только наступаютъ неурожайные годы или приходится платить болѣе высокіе проценты на оборотный капиталъ, онъ не въ состояніи удержать имѣнія, несмотря на умѣлое веденіе хозяйства. Тогда наступаетъ принудительная продажа, имѣніе переходитъ въ другія руки, но на этотъ разъ безъ «фикціи» капитализаціи. Причина этого явленія лежитъ глубже; она лежитъ въ томъ, что напряженное кредитное хозяйство есть опасный ядъ, который на короткое время оживляетъ, но всегда содержитъ въ себѣ зародышъ смерти. Родбертусъ усматриваетъ причину ипотечнаго кризиса не въ чрезмѣрной задолженности и не въ постоянномъ увеличеніи числа принудительныхъ продажъ, не въ условіяхъ землевладѣнія, построеннаго на долгахъ, напоминающаго карточный домъ, когда каждый ударъ вѣтра, каждое возвышеніе процента лишаетъ землевладѣльца его имущества,—а исключительно въ томъ, что рыночный процентъ можетъ быть возвышенъ на $^1/_2\%$.

Не лишенныя интереса возраженія находимъ мы у Гампа [1]).

При реформѣ ипотечнаго кредита, говоритъ онъ, нужно во всякомъ случаѣ стремиться къ тому, чтобы должнику была предоставлена возможность пользоваться измѣненіями въ условіяхъ денежнаго рынка. На эту сторону вопроса до сихъ поръ обращали слишкомъ мало вниманія тѣ, которые стремятся къ освобожденію землевладѣнія отъ долговъ. Особенно же игнорировали ее тѣ, которые сводятъ всю реформу кредита къ замѣнѣ подлежащихъ востребованію ипотекъ неподлежащими востребованію рентными обязательствами и полагаютъ, что этого вполнѣ достаточно для того, чтобы создать для землевладѣнія здоровыя условія кредита. Родбертусъ считаетъ ренту наиболѣе выгодною для землевладѣльцевъ формою кредита потому, что она переноситъ послѣдствія колебаній процента на кредитора. Безспорно, что землевладѣлецъ—не капиталистъ и не долженъ быть капиталистомъ, но никто не будетъ оспаривать и того, что при значительномъ пониженіи процента рентная форма долга можетъ нанести большой ущербъ землевладѣльцу, такъ какъ лишаетъ его воз-

---

вѣчною рентою обремененіе. Рента представляла большія преимущества, такъ какъ гарантировала отъ измѣняющаго рыночнаго процента и предъявленія требованія возврата долга. Ошибка заключалась въ томъ, что вѣрили въ безграничное дальнѣйшее увеличеніе поземельной ренты. Въ эпоху всеобщаго подъема Родбертусъ, самъ увлеченный идеею постояннаго возвышенія поземельной ренты, предлагалъ прекратить ипотечные капитальные долги въ рентные. Прошло нѣсколько лѣтъ, и проектъ его устарѣлъ. *Vogelsang.* Die Socialpolitische Bedeutung der hypothekarischen Grundbelastung. Wien 1881, стр. 5—8

[1]) *Gamp.* Der landw. Kredit und seine Befriedigung. Berlin 1883, стр. 18—21.

можности воспользоваться этимъ пониженіемъ. Допустимъ, что замѣна капитальныхъ долговъ рентными послѣдовала бы въ 1867 и 1868 г., когда Родбертусъ выступалъ со своимъ проектомъ. Процентъ на капиталъ достигалъ тогда 5% для самаго надежнаго помѣщенія. Общины или земскія кредитныя общества, которыя приняли бы на себя эту операцію, должны были бы прибѣгнуть тогда къ выпуску 5% ренты, и землевладѣльцы должны были бы платить по своимъ долгамъ также 5%. Между тѣмъ процентъ впослѣдствіи понизился до 4, а платежи землевладѣльцевъ должны были бы оставаться бы на прежнемъ уровнѣ; они не понизились бы и въ томъ случаѣ, когда рыночный процентъ былъ бы доведенъ до 3. Такимъ образомъ рентная форма долговъ была бы равносильна тому, чтобы землевладѣльцы платили ежегодно на 20—40% больше, чѣмъ въ томъ случаѣ, когда они могли бы воспользоваться пониженіемъ рыночнаго процента. Должнику, конечно, предоставляется, по проекту Родбертуса, право выкупить ренту, погасить свой долгъ, но покупная цѣна ренты опредѣляется свободнымъ соглашеніемъ, а такъ какъ съ пониженіемъ рыночнаго процента цѣна рентныхъ листовъ должна была бы возвышаться, то въ случаѣ желанія погасить свой долгъ или замѣнить его долгами съ пониженнымъ процентомъ землевладѣлецъ долженъ былъ бы нести большія потери на цѣнѣ рентныхъ листовъ. Рента гарантируетъ должника отъ предъявленія къ нему требованій возврата долга въ самое неудобное для него время, т.-е. когда возвышается процентъ или наступаютъ какія-нибудь неблагопріятныя условія въ его личныхъ дѣлахъ, но она за то служитъ препятствіемъ къ тому, чтобы онъ могъ понижать свои платежи съ измѣненіемъ условій денежнаго рынка.

Отрицательное отношеніе къ рентному принципу находимъ и мы у Фрейберга [1])

---

[1]) Freyberg, Die landwirthschaftliche Verschuldungsfrage in Theorie und Praxis. München. 1894, стр. 40—41. По мнѣнію Куно Франкенштейна, незачѣмъ теперь останавливаться на критикѣ рентнаго принципа, потому что онъ основанъ на предположеніи, что рента будетъ возвышаться. Какъ только она перестала возвышаться, рентный принципъ потерялъ подъ собою почву. Еслибъ рентный принципъ былъ осуществленъ, то можно допустить, что при возвышеніи ренты онъ былъ бы умѣстенъ, но во что онъ обратился бы, еслибъ вмѣсто возвышенія ренты наступило пониженіе? Землевладѣлецъ не могъ бы погашать своихъ рентныхъ долговъ и находился бы вѣчно подъ ихъ бременемъ, еслибъ его доходъ подъ вліяніемъ иностранной конкуренціи продолжалъ понижаться. *Куно Frankenstein*, Die Lage des bauerlichen Grundbesitzes in Deutschland, Jena 1885, стр. 96.

Не ипотека сама по себѣ, думаетъ Грабмайръ, а ипотека въ формѣ подлежащаго востребованію капитала не мирится съ природою земли, съ сельскохозяйственнымъ промысломъ, могущимъ воспроизводить затраченный капиталъ только въ формѣ ренты Поэтому ипотека, обезпеченная сельскохозяйственнымъ имѣніемъ, не должна подлежать востребованію, а обязательство, вытекающее изъ ипотеки, должно заклю-

При неизбѣжныхъ взаимныхъ отношеніяхъ между землею и капиталомъ необходимо, говоритъ онъ, должны сохранить свое значеніе какъ доходность имѣнія, такъ и рыночная его цѣна. Въ противномъ случаѣ слѣдовало бы воспретить покупку имѣній за наличныя деньги и допустить расчетъ только въ вѣчной рентѣ. Впервые точно формулированное Родбертусомъ положеніе, что земля есть рентный фондъ, непоколебимо, но изъ него вовсе не слѣдуетъ, чтобы избытки дохода не могли накопляться и принимать форму капитала, чтобы ими нельзя было пользоваться для погашенія лежащихъ на имѣніи долговъ. Преимущество рентнаго долга предъ капитальнымъ, связаннымъ съ амортизаціею, заключается не въ томъ, что при немъ исключено погашеніе долга, а въ томъ, что должнику предоставляется право производить погашеніе, когда онъ признаетъ это для себя наиболѣе выгоднымъ. Если же при современной организаціи денежнаго рынка рента можетъ быть обмѣнена на денежный капиталъ только при содѣйствіи рентныхъ банковъ, а банки ставятъ непремѣннымъ условіемъ обязательную амортизацію долга со стороны должника, то рентный долгъ отличается отъ современнаго капитальнаго только по названію.

IV.

Однако, несмотря на всѣ возраженія противъ ученія Родбертуса, на него продолжаютъ ссылаться какъ на величайшій авторитетъ въ вопросахъ поземельнаго кредита, и даже такіе осторожные писатели, какъ Бу-

---

чаться только въ уплатѣ ренты. Земля не должна обременяться постоянною рентою потому, что при существованіи постоянно возобновляющейся потребности въ кредитѣ можетъ наступить чрезмѣрная задолженность, которая связана съ такими же печальными послѣдствіями, какъ и чрезмѣрная задолженность при капитальной формѣ долговъ. Единственною подходящею формою остается рента, связанная съ амортизаціею. *Carl v. Grabmayr*, Bodenentschuldung und Verschuldungsgrenze. Jnsbruck. 1900, стр. 120.

Въ брошюрѣ „Die Verstaatlichung der Grundkredits“ (Jena 1885) рентный принципъ поставленъ въ связь съ огосударствленіемъ поземельнаго кредита. По мнѣнію автора, единственное средство для осуществленія рентнаго принципа Родбертуса— это передача поземельнаго кредита въ руки государства Только тогда, когда долговыя обязательства „рентнаго фонда“, который представляетъ собою землю, соберутся въ рукахъ государства, явится возможность на почвѣ рентныхъ листовъ, выпускаемыхъ государствомъ, какъ самымъ надежнымъ общимъ должникомъ, привести капиталъ къ убѣжденію, что онъ можетъ отъ землевладѣнія получать только ренту.

На рентномъ принципѣ подробно останавливается *Eugen Jäger* во второмъ томѣ Agrarfrage der Gegenwart. Berlin, 1884. Хотя онъ объявляетъ себя безусловнымъ сторонникомъ Р., но въ его изложеніи нѣтъ той ясности и точности, которыя необходимы для ориентированія въ этомъ вопросѣ.

хенбергеръ и Конрадъ, признаютъ его заслуги. Въ чемъ же онѣ заключаются, и почему его имя все чаще и чаще встрѣчается какъ въ литературѣ по аграрному вопросу, такъ и въ различныхъ законодательныхъ и общественныхъ собраніяхъ? Полное признаніе Родбертуса, какъ оригинальнаго писателя, намѣтившаго опредѣленное направленіе для всякихъ мѣропріятій, связанныхъ съ кредитомъ, мы находимъ въ прусской аграрной конференціи 1894 г. Въ началѣ 70-хъ годовъ идеи Родбертуса не пользовались сочувствіемъ даже среди аграріевъ, онъ былъ мало извѣстенъ, а въ 1894 г. такой выдающійся юристъ, какъ Гирке, открыто высказался въ пользу тѣхъ самыхъ идей, которыя съ такимъ талантомъ тщетно развивалъ Родбертусъ. Въ блестящей рѣчи на конференціи Гирке указалъ на противоположность между дѣйствующимъ правомъ и тѣмъ, которое должно быть введено для поддержанія землевладѣнія. Современное право разсматриваетъ землю какъ капиталъ, будущее должно его разсматривать какъ рентный фондъ; современное не ставитъ никакихъ границъ преобладанію капитала надъ землею, будущее должно установить для этого предѣлы. Что земля по природѣ своей можетъ приносить ренту и не можетъ сразу возвратить всей суммы капитальнаго долга, что задолженность въ формѣ ренты есть поэтому естественная форма задолженности,—это прекрасно выяснено Родбертусомъ и составляетъ, по мнѣнію Гирке, его безсмертную заслугу. Двадцать лѣтъ тому назадъ считалось ересью вообще говорить о рентѣ, теперь она выступаетъ на первый планъ и принимается, какъ нѣчто само собою разумѣющееся. Особенно важное значеніе она имѣетъ при раздѣлѣ наслѣдства; наслѣдники должны получать свои доли не въ капиталѣ, а въ рентѣ. Всего легче это можетъ быть осуществлено при посредствѣ публичныхъ кредитныхъ учрежденій; они могутъ открывать не только амортизаціонный кредитъ, но и такой, который не подлежитъ востребованію. Въ той или въ другой формѣ вмѣсто капитала должна получить значеніе рента.

Эти основныя требованія, предъявляемыя Гирке къ законодательству, если не цѣликомъ, то во многихъ пунктахъ совпадаютъ съ требованіями Родбертуса. На такой же почвѣ стоитъ и другой извѣстный германистъ, Бруннеръ.

Если задаться вопросомъ, почему имя Родбертуса такъ тѣсно связано съ современными теченіями въ литературѣ и въ законодательствѣ, то на это можно дать слѣдующій отвѣтъ.

Прежде всего Родбертусъ отдѣлилъ случайныя причины задолженности отъ тѣхъ, которыя неразрывно связаны съ современною экономическою организаціею; онъ показалъ, что изъ всѣхъ причинъ, на которыя обыкновенно указываютъ при обсужденіи вопроса о задолженности, только переходъ имѣній въ другія руки вслѣдствіе продажи или раздѣла наслѣдства имѣетъ

важное значеніе [1]). «Въ программѣ аграрной конференціи, заявилъ Зерингъ [2]), совершенно правильно указано,—въ чемъ со времени Родбертуса больше уже не сомнѣвается ни одинъ спеціалистъ и что все больше и больше подтверждается изслѣдованіями въ отдѣльныхъ мѣстностяхъ,—что преобладающая часть ипотечныхъ долговъ возникла не изъ кредитныхъ сдѣлокъ, носящихъ производительный характеръ, а изъ раздѣла наслѣдства и продажи имѣній. Другими словами, огромныя суммы долга, лежащія на нашемъ землевладѣніи, лишь въ незначительной части поступили на пользу сельскому хозяйству и содѣйствовали увеличенію его доходности, въ главной же своей части являются для него только бременемъ. Это капитализированныя ренты, которыя были выдѣлены сонаслѣдникамъ или прежнимъ владѣльцамъ. Въ виду этого обязательства, падающія на землевладѣльцевъ, не находятъ себѣ экономическаго оправданія въ возвышеніи доходности.

То же отмѣтилъ и Адольфъ Вагнеръ. «Меня очень радуетъ, заявилъ онъ на той же конференціи, что идеи Родбертуса, которыя были отвер-

---

[1]) Несмотря на неудовлетворительное состояніе современной статистики, можно уже привести нѣкоторыя статистическія данныя, подтверждающія правильность анализа Родбертуса. Баденская анкета 1892 г. показала, что изъ 12.985.923 м., составившихъ ипотечный долгъ 32 общинъ, 60% вызвано покупкою земли (въ эту сумму входитъ и постройка домовъ), 18,5% имѣли своимъ источникомъ раздѣлъ наслѣдства. Такимъ образомъ на причины, связанныя съ переходомъ земель (покупка и раздѣлъ наслѣдства), падаетъ 78,5% общей суммы долговъ. Для Гессена констатированы аналогичныя условія; тѣми же причинами вызвано въ Верхнемъ Гессенѣ 84%, въ Штаркенбургѣ 74,9% всѣхъ долговъ. Какъ видно изъ заявленія директора прусскаго статистическаго бюро, Бленка, попытки выяснить причины задолженности не привели въ Пруссіи къ благопріятнымъ результатамъ. Чрезвычайно трудно опредѣлить конечную причину задолженности, когда, кромѣ судьи, имѣющаго въ своемъ распоряженіи только ипотечныя книги и документы, къ этому дѣлу не привлечены другіе органы. Въ Пруссіи для выясненія дѣйствительныхъ экономическихъ причинъ задолженности были привлечены ландраты, но отъ этого пришлось отказаться, чтобы не дать матеріала для ложныхъ выводовъ. Затрудненія заключаются главнымъ образомъ въ томъ, что трудно согласовать юридическія основанія залога съ экономическими, дѣйствительныя причины часто скрыты, подъ видомъ продажи въ дѣйствительности совершается раздѣлъ наслѣдства и т. д. (Die Agrarkonferenz, стр. 29, 176, 177).

Подробное изслѣдованіе экономическаго положенія 24 типичныхъ общинъ въ Баваріи, произведенное въ 1894 г., даетъ возможность выяснить, чѣмъ вызывается задолженность. Главныя причины слѣдующія: покупка земли и новые долги при всякомъ переходѣ хозяйства, возрастающіе въ виду повышенныхъ оцѣнокъ при раздѣлахъ (стр. 31), оцѣнка производится большею частью по продажной цѣнѣ, а не по доходу, вслѣдствіе чего приходится выплачивать большія доли сонаслѣдникамъ и приступать къ хозяйству съ недостаточнымъ оборотнымъ капиталомъ (стр. 45), высокія цѣны при раздѣлѣ наслѣдства и большіе выдѣлы, отчасти и покупки по высокимъ цѣнамъ (стр. 58); возникновеніе долговъ не находится въ связи съ пониженіемъ цѣнъ на хлѣбъ, долги возникли вслѣдствіе покупокъ, раздѣла наслѣдства, выдѣла дѣтямъ, построекъ и покупки скота (стр. 80); главнымъ образомъ покупка зем-

гнуты теоріею и практикою, когда онѣ были впервые высказаны, теперь принимаются какъ само собою разумѣющіяся истины. Такъ, объясненіе причинъ задолженности и рентная форма долговъ не вызываютъ никакихъ возраженій. Это было одной изъ руководящихъ идей въ рѣчахъ членовъ конференціи.... Многое изъ того, что прошлое поколѣніе считало утопіею, мы теперь считаемъ само собою понятнымъ. Такъ, ученіе Родбертуса и практическій выводъ изъ него теперь почти всѣми признаются вѣрными» (122, 308).

Эта идея настолько упрочилась, что попытки подорвать ее, какія мы встрѣчаемъ у Гампа или у Конрада, не привели ни къ какимъ результатамъ. Когда Гампъ утверждаетъ, что не всѣ долги, связанные съ покупкою имѣнія, носятъ непроизводительный характеръ, такъ какъ часть ссудныхъ капиталовъ затрачивается на меліораціи, то, за отсутствіемъ какихъ-бы то

ли (стр. 114); недостатокъ въ оборотномъ капиталѣ, неумѣлое веденіе хозяйства, а также другія причины (стр. 137); наслѣдственные выдѣлы и покупка по высокимъ цѣнамъ въ прежнее время (стр. 167); въ 70 и 80 годахъ производились покупки по высокимъ цѣнамъ, положившія начало задолженности (стр. 198); наслѣдственные выдѣлы при высокой оцѣнкѣ земли (стр. 230); наслѣдственные выдѣлы, покупка земли, приведены и другія причины (стр. 258); четвертая часть долговъ возникла отъ наслѣдственныхъ выдѣловъ; три четверти отъ отсутствія оборотнаго капитала (стр. 278), преимущественно переходъ имуществъ по наслѣдству, постройки, покупка участковъ (стр. 295); раздѣлъ наслѣдства и покупка участковъ (стр. 315); слишкомъ дорогія покупки (стр. 337), раздѣлъ наслѣдства по высокой оцѣнкѣ и покупка участковъ, отчасти и другія причины (стр. 351); большею частью покупка участковъ, раздѣлъ наслѣдства (стр. 417); раздѣлъ наслѣдства и покупка по высокимъ цѣнамъ (стр. 487); раздѣлъ наслѣдства и покупка (стр 510); раздѣлъ наслѣдства по высокимъ оцѣнкамъ (стр 541). Только въ одномъ случаѣ главною причиною признаются несчастные случаи и элементарныя бѣдствія (стр. 371); въ другомъ отсутствіе оборотнаго капитала (стр. 451). Такимъ образомъ анкета вполнѣ подтверждаетъ правильность установившагося со времени Родбертуса взгляда на причины задолженности землевладѣнія. То же подтверждается статистическими данными, относящимися къ семи округамъ по правую сторону Рейна (въ Баваріи). Съ 1895 до 1902 г. задолженность сельскохозяйственныхъ имѣній увеличилась на 231.362 909 м. Распредѣленіе этой суммы по отдѣльнымъ категоріямъ приводитъ къ убѣжденію, что ипотечный кредитъ служитъ въ значительной степени для покупки, уплаты сонаслѣдникамъ, вообще носитъ характеръ землевладѣльческаго кредита. Когда Гольцъ говоритъ, что главная причина чрезмѣрной задолженности заключается въ слишкомъ высокой оцѣнкѣ имѣній при покупкѣ и раздѣлѣ наслѣдства, то мы въ сущности имѣемъ то же объясненіе. Присоединяются ли къ этому причины, вытекающія изъ экономическихъ и нравственныхъ качествъ владѣльца, какъ у Гольца, или несчастные случаи и другія причины, все же центръ тяжести находится въ переходѣ имѣній изъ рукъ въ руки.

Untersuchung der wirthschaftlichen Verhaltnisse in 24 Gemeinden der Konigreiches Bayern, Munchen 1895; Die Massnahmen auf dem Gebiete der landw. Verwaltung in Bayern 1897—1903, Munchen 1903, стр. 361—364, von der *Goltz*, Agrarwesen, стр. 132

[2]) Die Agrarkonferenz, стр. 6.

ни было статистическихъ данныхъ, утвержденіе это остается совершенно голословнымъ. Если владѣлецъ успѣваетъ погасить часть вызваннаго производствомъ мелiорацій долга и при продажѣ имѣніе снова обременяется этимъ долгомъ въ полномъ размѣрѣ, то мы имѣемъ предъ собою задолженность, которая, по мнѣнію Гампа, должна считаться производительною. Безспорно, затраты на различныя мелiорацiи или на улучшеніе дорогъ вполнѣ производительны, и когда для нихъ заключаются займы, то ихъ слѣдуетъ признавать производительными, но если эти мелiорацiи уже произведены безъ заключенія займовъ или займы уже погашены, то при новомъ обремененіи имѣнія нѣтъ никакихъ основаній причислять такіе займы къ производительнымъ. Когда имѣніе остается въ прежнемъ состояніи и увеличеніе долговъ при переходѣ въ другія руки не сопровождается увеличеніемъ доходности и улучшеніемъ имѣнія, то такая задолженность носитъ, по моему мнѣнію, все таки непроизводительный характеръ.

Конрадъ стоитъ въ этомъ вопросѣ на такой же почвѣ, на которой стоитъ Гампъ. Переходъ имѣнія въ другія руки приводитъ къ заключенію займовъ, но это еще не значитъ, чтобы всѣ займы предназначались на уплату за имѣніе; напротивъ, довольно значительная часть ихъ или соотвѣтственная часть собственнаго капитала употребляется, по утвержденію Конрада, на возведеніе построекъ, мелiорацiи, улучшеніе породы скота, увеличеніе инвентаря и т. д. Это утвержденіе совершенно недоказано и такъ же мало убѣдительно, какъ утвержденіе Родбертуса, что мелiорацiи производятся изъ доходовъ, а не посредствомъ займовъ. Впрочемъ, это нисколько не мѣшаетъ Конраду соглашаться и съ тѣми, которые думаютъ, что чрезмѣрная задолженность землевладѣнія вызывается переходомъ имѣній по наслѣдству или по добровольнымъ сдѣлкамъ съ незначительною затратою наличныхъ денегъ.

Эти возраженія совершенно теряютъ свое значеніе въ виду приведенныхъ выше статистическихъ данныхъ и полнаго признанія этого пункта ученія Родбертуса у Шеффле, Штейна, Шмоллера и массы другихъ писателей.

Если же главная причина задолженности заключается въ переходѣ имѣній изъ рукъ въ руки вслѣдствіе покупки и раздѣла наслѣдства, то задолженность неразрывно связана съ современнымъ экономическимъ строемъ. Не случайныя причины, вызываемыя нераспорядительностью владѣльца, стихійными бѣдствіями, неурожаями, а постоянныя, независящія отъ доброй воли или внѣшнихъ событій, причины приводятъ къ тому, что задолженность должна все болѣе и болѣе возрастать. Чрезмѣрная задол-

---

[1]) *Gamp.* Der landw. Kredit, стр. 47—51.

[2]) Schriften der Vereins fur Soc. pol. XXVIII. Verhandlungen von 1884. Leipzig 1884, стр. 21. См. Landw. Kreditwesen въ Handw. der Staatswissenschaften

женность, безспорно, большое бѣдствіе, съ которымъ надо бороться, борьба же возможна только тогда, когда выяснены причины, его вызывающія Ученіе Родбертуса именно потому и пріобрѣло огромное значеніе, что оно дало возможность связать безостановочный ростъ ипотечныхъ долговъ съ основными институтами гражданскаго правопорядка, съ наслѣдственнымъ правомъ и правомъ залога. Самъ Родбертусъ остановился на полпути, сосредоточилъ все свое вниманіе на *формѣ* долговыхъ обязательствъ и не сдѣлалъ надлежащихъ выводовъ изъ своего ученія; но это еще нисколько не умаляетъ его значенія. То, чего не сдѣлалъ онъ самъ, было сдѣлано послѣ него. Если современные писатели придаютъ такое большое значеніе реформѣ наслѣдственнаго права и настаиваютъ на распространеніи сохранившагося въ нѣкоторыхъ частяхъ Германіи въ крестьянскомъ населеніи порядка единонаслѣдія (Anerbenrecht), если все чаще и чаще раздаются голоса въ пользу ограниченія права залога, и установленіе законной границы для залога (Verschuldungsgrenze) сдѣлалось однимъ изъ основныхъ требованій большинства новѣйшихъ аграрнополитическихъ программъ, то оба эти требованія находятся въ непосредственной связи съ ученіемъ Родбертуса. Не подлежитъ ни малѣйшему сомнѣнію, что сдѣланный имъ анализъ причинъ задолженности былъ исходнымъ моментомъ для дальнѣйшей научной и законодательной разработки вопроса о поземельномъ кредитѣ. Одного этого было бы вполнѣ достаточно для того, чтобы остановить вниманіе на его ученіи.

Огромное значеніе имѣло для теоріи кредита выясненіе характерныхъ чертъ земли, отличающихъ ее отъ капитала. Когда земля отождествлялась съ капиталомъ, къ ней въ кредитѣ примѣнялись тѣ же нормы, какія примѣняются къ капиталу, а это не могло не приводить къ гибельнымъ послѣдствіямъ. Родбертусъ съ полною убѣдительностью доказалъ, что для землевладѣнія нужно самостоятельное законодательство, самостоятельная организація кредита.

«Землевладѣлецъ, который при помощи кредита покупаетъ имѣніе, выплачиваетъ сопаслѣдникамъ наслѣдственныя долги или производитъ меліораціи,—разъяснялъ Родбертусъ еще въ 1847 г.,—нуждается въ ссудѣ на продолжительный срокъ, нуждается, можно сказать, въ вѣчной ссудѣ. Его стремленіе не должно быть направлено къ тому, чтобы сразу быстро извлечь изъ земли занятый капиталъ и тѣмъ увеличить свое состояніе, а, напротивъ, къ тому, чтобы изъ получаемаго дохода вкладывать въ землю новый капиталъ, обогащать ее. Онъ долженъ стремиться къ увеличенію своего состоянія не посредствомъ истощенія земли, а посредствомъ ея улучшенія, возвышенія ея стоимости. Этому соотвѣтствуютъ и условія, при которыхъ онъ можетъ погашать свои долги; онъ никогда не можетъ возвращать занятыхъ капиталовъ изъ доходовъ, которые ему приноситъ земля. Капиталъ никогда не оборачивается въ его хозяйствѣ; въ лучшемъ случаѣ

землевладѣлецъ можетъ медленно откладывать изъ своего дохода сбереженія, отнимать отъ земли то, что въ сущности должно было бы опять быть помѣщено въ землю, чтобы въ концѣ концовъ погашать сравнительно небольшія доли занятаго капитала. Совершенно не то представляетъ хозяйство капиталиста-промышленника. Ему тоже всегда нуженъ кредитъ, но кредитъ его постоянно измѣняется, въ зависимости отъ размѣра производства, отъ сбыта, отъ различныхъ мѣстныхъ условій. Его стремленіе должно быть направлено къ тому, чтобы капиталъ по возможности чаще возвращался, чтобы онъ каждый разъ получалъ денежную форму, потому что только при оборотѣ капитала онъ получаетъ прибыль или проценты. Законодательство должно соотвѣтственно этому нормировать правовыя отношенія между открывающими кредитъ и получающими его, такъ чтобы онъ соотвѣтствовалъ экономическимъ требованіямъ. Между тѣмъ наше законодательство,—это можетъ казаться страннымъ, тѣмъ не менѣе это вѣрно,—такъ нормировало кредитъ землевладѣльца, будто какъ онъ ничѣмъ не отличался отъ промышленника капиталиста. Землевладѣлецъ,—я не могу этого достаточно часто повторять, чтобы пошатнуть превратныя представленія, съ которыми мы сжились,—обладаетъ недвижимостью кускомъ земли, стоимость котораго никогда не получаетъ въ его хозяйствѣ денежной формы, отъ котораго онъ получаетъ только незначительную часть стоимости, ренту, тогда какъ промышленникъ вмѣстѣ съ процентами всегда получаетъ обратно весь свой капиталъ».

Эти идеи получили потомъ широкое распространеніе и оказали огромное вліяніе на всю литературу земельнаго кредита. Что земля есть только рентный фондъ, что она не можетъ сразу возвращать занятаго на ея покупку капитала, что землевладѣлецъ можетъ только выплачивать ежегодно проценты по долгамъ, что въ кредитѣ, который необходимъ для землевладѣльца, слѣдуетъ отличать кредитъ, служащій для покупки имѣнія, выдѣла наслѣдственныхъ долей, производства прочныхъ мелорацій, отъ кредита, служащаго для текущихъ оборотовъ хозяйства, что для перваго изъ нихъ допустимы только долгосрочные займы, а для второго краткосрочные, что изъ этого вытекаетъ необходимость отдѣлять ипотечный, долгосрочный, землевладѣльческій кредитъ отъ краткосрочнаго земледѣльческаго, что первый служитъ для затратъ и нуждъ собственника, какъ такового, а второй для сельскаго хозяина, ведущаго хозяйство на своей или на арендованной землѣ, все это сдѣлалось теперь азбучною истиною, тогда какъ тридцать лѣтъ тому назадъ не представлялось въ ясномъ свѣтѣ даже спеціалистамъ.

Можно не соглашаться тѣмъ, что рентный принципъ долженъ быть положенъ въ основу всѣхъ сдѣлокъ съ землею, но изъ выясненія отличительныхъ чертъ земельной собственности во всякомъ случаѣ вытекаетъ, что краткосрочный кредитъ съ правомъ кредитора требовать во

всякое время, или хотя бы съ предвареніемъ, возврата всего долга не мирится съ основными требованіями правильной организаціи ипотечнаго кредита.

Въ связи съ этимъ находится цѣлый рядъ вопросовъ, касающихся оцѣнки земельныхъ имуществъ Если земля есть рентный фондъ и не обладаетъ самостоятельною стоимостью, а пріобрѣтаетъ ее только отъ приносимаго ею дохода, то оцѣнка должна быть основана на доходѣ, а не на продажной рыночной цѣнѣ. Возможно ли при современной экономической организаціи довести цѣны на землю до нормы, опредѣляемой одною доходностью, это другой вопросъ, но безспорно то, что и здѣсь мы имѣемъ предъ собою исходный пунктъ для многихъ новѣйшихъ проектовъ аграрной реформы. Оцѣнка, основанная на доходѣ, принадлежитъ къ числѣ тѣхъ требованій, которыя объединяютъ многихъ сторонниковъ реформы. Такъ, Шеффле доказываетъ, что наслѣдственное право, всѣ сдѣлки съ земельною собственностью, условія аренды и кредита должны быть основаны на единственно правильной, по его мнѣнію, оцѣнкѣ имѣній, на оцѣнкѣ по доходности. Только тогда могутъ быть устранены чрезвычайно высокія цѣны, по которымъ крестьяне пріобрѣтаютъ землю, и чрезвычайно низкія цѣны, по которымъ они въ нуждѣ продаютъ ее. Поэтому основнымъ требованіемъ для корпоративной организаціи кредита Шеффле ставитъ, чтобъ залоговая оцѣнка была основана на средней доходности [1]).

Могутъ замѣтить, что въ этомъ нѣтъ ничего новаго, что всѣ другіе критеріи носятъ болѣе случайный характеръ и непригодны для долгосрочнаго кредита, что поэтому доходность давно уже признается единственнымъ или главнымъ факторомъ, съ которымъ должны считаться кредитныя учрежденія, выпускающія въ обращеніе бумаги, погашаемыя въ теченіе продолжительныхъ сроковъ, что такое требованіе предъявляютъ уставы почти всѣхъ банковъ, начиная съ тѣхъ, которые возникли въ Пруссіи при Фридрихѣ Великомъ и кончая новѣйшими. Это возраженіе было бы вѣрно, еслибы Родбертусъ примѣнялъ подоходную оцѣнку только къ залогу, но, какъ выше указано, онъ не ограничивался этимъ, а распространялъ ее на всѣ сдѣлки съ землею. Когда банкъ, охраняя свои собственные интересы, отдаетъ доходности предпочтеніе предъ рыночною цѣною, то его оцѣнка нисколько еще не обязательна для другихъ случаевъ, напримѣръ, для раздѣла наслѣдства Не то у Родбертуса: оцѣнка, основанная на доходѣ, по его ученію должна совершенно вымѣстить капитальную стоимость земли.

Наконецъ, огромную заслугу Родбертуса составляетъ то, что онъ выступилъ съ стройною организаціею, обнимающею всѣ виды кредита, не-

---

[1]) *Kern-n. Leitfragen der Agrarpolitik.* Ein agrarpolitisches Programm въ Deutsche Kern-u. Zeitfragen. Berlin 1894. Стр. 301, 310

обходимаго для землевладѣльцевъ и сельскихъ хозяевъ, распространяющею свое дѣйствіе на все землевладѣніе безъ различія размѣра владѣнія и классовъ. По плану Родбертуса весь кредитъ долженъ быть переданъ въ руки землевладѣльцевъ; они сами должны организовать сельскохозяйственный кредитъ, на нихъ же должно быть возложено веденіе ипотечныхъ книгъ, т.-е. одно и то же учрежденіе, функціонирующее во всей странѣ, съ центральнымъ органомъ во главѣ, должно объединять функціи кредитнаго учрежденія и ипотечнаго управленія. Мы имѣемъ такимъ образомъ предъ собою не банкъ обычнаго типа, акціонерный, взаимный, корпоративный или государственный, открывающій кредитъ въ ограниченныхъ, опредѣленныхъ уставомъ размѣрахъ, и предоставляющій кредитъ за этими предѣлами частной ипотекѣ, а съ учрежденіемъ, пользующимся исключительнымъ правомъ выпуска бумагъ, но выпускающимъ ихъ до фактически возможной задолженности имѣнія. Для ипотечнаго кредита долженъ по этому быть открытъ одинъ только источникъ; во вторыхъ, весь кредитъ долженъ быть построенъ на выпускѣ бумагъ на предъявителя. Будутъ ли выпускаться закладные листы или рентные, это съ нашей почки зрѣнія вопросъ второстепенный; гораздо важнѣе отмѣтить, что весь ипотечный кредитъ долженъ отвѣчать требованіямъ земли какъ рентнаго фонда. Съ ипотечнымъ кредитомъ долженъ быть связанъ по плану Родбертуса и личный. Каждый округъ долженъ имѣть свой банкъ, состоящій изъ двухъ отдѣленій, для ипотечнаго кредита и для личнаго; окружные банки объединяются въ центральный. Вся страна, благодаря этому, покроется сѣтью банковъ, организованныхъ самими землевладѣльцами, построенныхъ на началахъ самоуправленія. Внѣ этого нѣтъ кредита, банкъ становится однимъ изъ обязательныхъ органовъ управленія. Съ планомъ Родбертуса можно сравнить только планъ Эммануила Бекера, предлагавшаго также объединить все землевладѣніе страны для организаціи ипотечнаго кредита. Будутъ ли приняты банки того типа, который предложенъ Родбертусомъ, будутъ ли операціи личнаго краткосрочнаго кредита производиться тѣми же банками, которые будутъ открывать долгосрочный кредитъ, это вопросъ техники, но безусловно плодотворною слѣдуетъ признать идею покрыть всю страну сѣтью банковъ, передать имъ весь ипотечный и личный кредитъ и возложить веденіе дѣла на самихъ землевладѣльцевъ.

Я далекъ отъ мысли, что ученіе Родбертуса цѣликомъ сливается съ современными теченіями аграрной политики. Напротивъ, если ближе присмотрѣться къ тому, что говорятъ, напримѣръ, Гирке и Брунеръ или даже такіе горячіе поклонники Родбертуса, какъ Зерингъ, то мы убѣдимся, что во многихъ вопросахъ они сильно съ нимъ расходятся. Такъ, рента у Гирке связана органически съ амортизаціею, тогда какъ Родбертусъ считалъ амортизацію невозможною и излишнею; Гирке настаиваетъ

на необходимости установленія опредѣленныхъ границъ для задолженности, тогда какъ Родбертусъ допускалъ полную свободу залога. Задача аграрной политики, по мнѣнію Гирке и цѣлаго ряда писателей, считающихъ себя послѣдователями Родбертуса, должна заключаться въ томъ, чтобы предупредить исчезновеніе средняго (крестьянскаго) землевладѣнія, поглощеніе его латифундіями или превращеніе его въ карликовое владѣніе, тогда какъ самъ Родбертусъ принималъ землевладѣніе какъ нѣчто неизмѣнное, преслѣдовалъ исключительно интересы крупнаго землевладѣнія и совершенно не удѣлялъ вниманія крестьянскому землевладѣнію. Если онъ останавливался на послѣднемъ, то лишь настолько, насколько это связано съ интересами крупныхъ собственниковъ, съ возможностью обезпечить для нихъ постоянный контингентъ сельскихъ рабочихъ. Наконецъ, слѣдуетъ отмѣтить еще и то, что сторонники Родбертуса нисколько не отрѣшаются отъ капитальной стоимости и допускаютъ ренту лишь какъ субсидіарную форму, пригодную для нѣкоторыхъ случаевъ, тогда какъ самъ Родбертусъ предлагалъ примѣнить ее ко всѣмъ сдѣлкамъ съ землею. Тѣмъ не менѣе никто, по моему мнѣнію, не оказалъ такого большого вліянія на дальнѣйшую разработку вопроса о поземельномъ кредитѣ, какъ Родбертусъ, и Лоренцъ Штейнъ [1]) нисколько не выпадаетъ въ преувеличеніе, когда называетъ Родбертуса Сенъ Симономъ сельскохозяйственнаго кредита и заявляетъ, что «всякій, кто прочитаетъ Zur Erklärung und Abhilfe der heutigen Creditnoth des Grundbesitzes, легко пойметъ, какъ многому мы всѣ у него научились».

[1]) Die drei Fragen des Grundbesitzes, стр. 180.

Поземельный кредитъ у Лоренца Штейна.

Въ рентномъ принципѣ Родбертуса мы имѣли предъ собою проектъ, ограничивающійся реформою кредита. Существующій аграрный строй, распредѣленіе поземельной собственности приняты какъ нѣчто неизмѣнное, и о какихъ реформахъ внѣ кредита Родбертусъ не упоминаетъ, по крайней мѣрѣ, не ставитъ ихъ въ связь съ своимъ проектомъ, все сводится къ измѣненію формы задолженности. Рѣчь идетъ о кредитѣ, независимо отъ того, будетъ ли имъ пользоваться крупный землевладѣлецъ или крестьянинъ. Правда, Родбертусъ имѣлъ въ виду крупное землевладѣніе, но рентный принципъ еслибъ онъ вообще оказался состоятельнымъ, могъ бы быть примѣненъ и къ крестьянскому землевладѣнію. Не то представляютъ другіе проекты; на первый планъ въ нихъ выдвинуто крестьянское хозяйство, и реформы кредита ограничиваются большею частью крестьянскимъ землевладѣніемъ. Съ другой стороны, эти проекты шире, чѣмъ проектъ Родбертуса, потому что захватываютъ наслѣдственное право и связаны съ требованіями, выходящими за предѣлы кредита, и съ извѣстными ограниченіями въ правѣ распоряженія поземельною собственностью. Хотя авторы проектовъ и заявляютъ обыкновенно, что они не желаютъ нарушать основныхъ чертъ гражданскаго правопорядка, но въ дѣйствительности имъ это не удается. Въ мою задачу не входитъ подвергнуть критической оцѣнкѣ проекты въ полномъ ихъ объемѣ, меня интересуетъ лишь вопросъ о томъ значеніи, которое въ нихъ придано кредиту. Поэтому я буду разсматривать ихъ преимущественно съ этой точки зрѣнія. Кромѣ того, я имѣю въ виду познакомить не со всѣми проектами, а только съ тѣми, которые привлекли себѣ вниманіе и оказали вліяніе на новѣйшее законодательство. Къ такимъ я отношу проекты Лоренца Штейна, Шеффле и Грабмайра.

Точкою отправленія для Штейна служитъ фактъ, что землевладѣніе во всей Европѣ переживаетъ тяжелое состояніе, угрожающее не только его экономическому существованію, но и государственному и соціальному его значенію. Земля потеряла присущій ей характеръ, превратилась въ товаръ, въ извѣстную сумму денегъ и не можетъ вслѣдствіе этого выполнять своихъ функцій по отношенію къ государству и обществу; она отождествилась съ промышленнымъ капиталомъ и пріобрѣла свойства ка-

питала. Благодаря этому, землевладѣлецъ рано или поздно, въ зависимости благопріятныхъ или неблагопріятныхъ условій, въ той или иной формѣ, подпадаетъ подъ власть владѣльцевъ денежнаго капитала. При современной организаціи ипотечнаго кредита, когда кредитору предоставлено право требовать возврата долга, землевладѣлецъ фактически превращается въ арендатора. Совершается ли этотъ процессъ въ формѣ аренды, какъ въ Англіи, или въ формѣ обязательства выплачивать проценты по долгамъ, какъ это имѣетъ мѣсто на континентѣ,—это совершенно безразлично: послѣдствія получаются тѣ же. Если все будетъ предоставлено собственному теченію, крестьяне должны будутъ исчезнуть, въ деревнѣ останутся только наемные рабочіе. Ни одно государство не можетъ существовать безъ крестьянскаго землевладѣнія, и если само крестьянство не пришло еще къ сознанію опасности современнаго положенія, то на обязанности правительства и законодательства лежитъ противодѣйствовать этому разрушительному процессу.

Чтобы остановить это движеніе, необходимо реорганизовать весь крестьянскій строй, создать новый, обнимающій важнѣйшія стороны крестьянской жизни, а для этого необходимо прежде всего отрѣшиться отъ принципа свободы залога.

Такъ какъ у Штейна мы находимъ мотивировку необходимости установить границу для задолженности и попытку доказать, что ограниченіе въ правѣ залога не идетъ въ разрѣзъ съ современными воззрѣніями на право распоряженія имуществомъ, то я остановлюсь на его аргументаціи, тѣмъ болѣе интересной, что она появилась еще въ 1881 г., когда свобода залога считалась еще неразрывною принадлежностью права собственности.

Вопросъ о задолженности Штейнъ разсматриваетъ съ точки зрѣнія публичнаго права и частнаго права. Публичное право требуетъ сохраненія тѣхъ началъ, на которыхъ покоится общественная жизнь всѣхъ германскихъ народовъ, именно упроченія землевладѣнія и осѣдлости населенія. Напротивъ, частное право предоставляетъ распредѣленіе поземельной собственности и благосостояніе ея владѣльцевъ субъективной волѣ отдѣльныхъ лицъ и превращаетъ свободную собственность въ экономически несвободную. Здѣсь, по мнѣнію Штейна, не можетъ быть рѣчи о вытѣсненіи одного принципа другимъ, оба они должны сохраниться, но абсолютная свобода отдѣльныхъ лицъ должна подчиниться волѣ общества; для нея должна быть опредѣлена граница, заключающаяся въ томъ, что договоры, касающіеся залога, не подвергаются ограниченіямъ лишь до тѣхъ поръ, пока они не нарушаютъ главнаго условія общежитія, устойчиваго землевладѣнія. У Штейна рѣчь идетъ не объ организаціи сельскохозяйственнаго кредита въ обычномъ смыслѣ слова, не о томъ, какъ доставить землевладѣльцу кредитъ, а о томъ, къ какимъ послѣдствіямъ онъ приводитъ и какъ его ограничить, когда онъ становится опаснымъ для рас-

предѣленія поземельной собственности и для благосостоянія землевладѣльцевъ. Изъ особенностей сельскохозяйственнаго производства онъ дѣлаетъ выводы относительно характера кредита и доказываетъ, что землевладѣлецъ ни въ какомъ случаѣ не можетъ возвратить сразу изъ доходовъ своего хозяйства занятаго капитала. Этимъ сельское хозяйство отличается отъ промышленности, здѣсь, по мнѣнію Штейна, источникъ глубокой разницы между городомъ и деревнею, городскою промышленностью и сельскимъ хозяйствомъ.

Это различіе служитъ для него точкою отправленія для глубокаго анализа причинъ задолженности, постепеннаго ея роста и гибельнаго вліянія на все народное хозяйство. Изъ анализа видно, какъ постепенно нагромождаются долги, за первою ипотекою появляется вторая, за второю—третья, какъ послѣдовательно возвышается процентъ, какъ собственникъ долженъ уступать изъ дохода все большія и большія доли, и въ концѣ концовъ собственность отдѣляется отъ владѣнія, дѣйствительнымъ собственникомъ цѣнности, которую представляетъ земля, становится кредиторъ. «Мы не будемъ останавливаться на личности владѣльца и не будемъ говорить о легкомысліи, неумѣломъ веденіи хозяйства, расточительности, говоритъ Штейнъ, а остановимъ вниманіе на самомъ существѣ дѣла, на процессѣ, какъ онъ въ дѣйствительности совершается и долженъ совершаться. Для этого необходимо отрѣшиться отъ обычныхъ пріемовъ; единственный вѣрный путь—это связать задолженность съ тремя главными причинами, лежащими внѣ доброй воли владѣльца. Тогда нельзя будетъ больше подавать землевладѣльцамъ совѣта не дѣлать долговъ, сохранять свою независимость отъ капитала, не вступать на опасный путь, воздерживаться отъ перваго шага, ведущаго отъ первой ипотеки ко второй, и т. д.» Эти три причины, приводящія къ ухудшенію положенія землевладѣльцевъ заключаются, во-первыхъ, въ современномъ наслѣдственномъ правѣ, неминуемо приводящемъ къ обремененію земли долгами каждый разъ, какъ только она переходитъ по наслѣдству, и является необходимость выдѣлять сонаслѣдниковъ деньгами; во-вторыхъ, въ покупкѣ въ кредитъ, безъ затраты капитала, равнаго стоимости земли; въ-третьихъ, въ капитальныхъ затратахъ. Во всѣхъ этихъ случаяхъ долги возникаютъ не по доброй волѣ землевладѣльцевъ; причины коренятся глубже, «въ природѣ вещей, въ природѣ совершенно самостоятельнаго и свободнаго землевладѣнія, сдѣлавшагося со времени освобожденія земли отъ повинностей основою европейскаго сельскаго хозяйства». Можетъ быть, въ историческомъ объясненіи возникновенія семейныхъ долговъ и вытѣсненія германской идеи нераздѣльнаго двора, связаннаго съ единонаслѣдіемъ, порядкомъ равнаго раздѣла наслѣдства, и имѣются нѣкоторыя неточности, но это не измѣняетъ факта, что семейные долги не погашаются, а, постепенно увеличиваясь, переходятъ изъ поколѣнія въ поколѣніе. Такимъ путемъ на капиталистической

основѣ землевладѣнія возникаютъ долги, отъ которыхъ землевладѣлецъ не можетъ избавиться даже въ томъ случаѣ, когда пожелаетъ; долги эти возрастаютъ до тѣхъ поръ, пока земля въ состояніи ихъ выносить. Съ превращеніемъ земли въ товаръ неизбѣжно должна была появиться и продажа въ кредитъ.

Изъ анализа, сдѣланнаго Штейномъ, безспорно вытекаетъ, что задолженность неразрывно связана съ основными чертами современнаго экономическаго строя. Девятнадцатый вѣкъ съ неограниченнымъ правомъ собственности порвалъ всѣ связи, скрѣплявшія землевладѣніе, подчинилъ всю поземельную собственность въ Европѣ господству денежнаго капитала. Германскій міръ началъ сознавать это и началъ бороться съ этимъ процессомъ. Ближайшее поколѣніе должно будетъ поднять вопросъ о превращеніи существующихъ долговъ въ рентные до великаго европейскаго вопроса; вопросъ этотъ можетъ быть разрѣшенъ не раньше, чѣмъ исчезнетъ право индивидуальнаго востребованія и взысканія всего капитальнаго долга. Тогда, по мнѣнію Штейна, настанетъ время для практическаго осуществленія идеи Родбертуса. Для этого необходимо, во-первыхъ, чтобы община снова вступила въ права, которыми пользовалась древнегерманская община, и дѣло ипотечнаго кредита было возложено на товарищества землевладѣльцевъ. Это возможно только въ томъ случаѣ, когда конверсія поземельныхъ долговъ въ рентные будетъ возложена на общину, и индивидуальные долги будутъ замѣнены общественными. Во-вторыхъ, если интересы землевладѣнія и всего государства требуютъ, чтобы землевладѣльцамъ попрежнему предоставлено было право обязываться по личнымъ долгамъ, то вмѣстѣ съ тѣмъ необходимо, чтобы долги эти не могли обезпечиваться землею и инвентаремъ и кредиторамъ по личнымъ долгамъ не было предоставлено право обращать взысканія ни на землю, ни на инвентарь. Въ случаѣ несостоятельности земля съ инвентаремъ должна снова возвращаться въ общину, которая выпускаетъ подъ нее рентныя бумаги и продаетъ въ полномъ составѣ.

На этомъ самомъ интересномъ пунктѣ Лоренцъ Штейнъ останавливается и своей оригинальной идеи дальше не развиваетъ; онъ доводитъ свое изложеніе до того пункта, гдѣ онъ можетъ сослаться на Родбертуса.

Если оставить въ сторонѣ нѣкоторыя частности изложенія Штейна, то нарисованная имъ картина, несмотря на преувеличенія и слишкомъ смѣлыя обобщенія, все же должна быть признана вѣрною; онъ подробнѣе и обстоятельнѣе развилъ то, что Родбертусъ положилъ въ основу своего проекта. Сравнительно слабую часть ученія Штейна представляютъ его разсужденія о затратахъ на устройство сельскохозяйственныхъ предпріятій и объясненіе историческаго развитія формъ кредита, перехода однихъ формъ въ другія.

Спрашивается только, какіе выводы можно сдѣлать изъ его анализа для реформы кредита. Если задолженность неизбѣжна, притомъ не является принадлежностью одного какого-нибудь класса землевладѣльцевъ, а вытекаетъ изъ условій, въ которыхъ находится все землевладѣніе, то можно было бы думать, что и проектъ Штейна будетъ обнимать все землевладѣніе. Между тѣмъ онъ ограничился только общими, довольно туманными указаніями на роль общины, на необходимость замѣны индивидуальнаго кредита общественнымъ и на необходимость отказаться отъ взысканія по личному кредиту. Болѣе ясный отвѣтъ онъ даетъ только для крестьянскаго землевладѣнія.

Свою программу освобожденія крестьянскаго землевладѣнія отъ задолженности онъ развиваетъ въ запискѣ, представленной въ австрійское министерство земледѣлія и министерство юстиціи, изданной въ видѣ брошюры подъ заглавіемъ „Bauerngut und Hufenrecht“ (Stuttgart 1882). Программа основана на устройствѣ нераздѣльныхъ крестьянскихъ дворовъ. Нераздѣльный крестьянскій дворъ долженъ быть поставленъ въ такое положеніе, чтобы имѣть возможность бороться съ поглощающею силою капитала. Не желая измѣнять основъ современнаго экономическаго строя и не считая поэтому возможнымъ превратить крестьянина въ безправнаго человѣка и возвратить его эпохѣ среднихъ вѣковъ, Штейнъ предлагаетъ раздѣлить крестьянскія земли на двѣ части, на свободную и нераздѣльную. Изъ существующей площади крестьянской земли должно быть выдѣлено не менѣе трети и не болѣе половины земли; эта часть владѣнія не будетъ подвергаться никакимъ ограниченіямъ и измѣненіямъ, она будетъ оставаться свободною собственностью (freier, walzender Besitz); остальныя двѣ трети или половина должны быть превращены въ крестьянскій нераздѣльный дворъ. По отношенію къ первой остается въ полной силѣ весь господствующій въ настоящее время правопорядокъ, т.-е. свободная собственность можетъ дробиться, переходить изъ рукъ въ руки, обременяться долгами, находиться въ полномъ распоряженіи владѣльца. Поэтому владѣлецъ ея не обязанъ самъ вести хозяйство; она можетъ переходить не только въ руки крестьянъ, которые тѣсно связаны съ землею, но и въ руки тѣхъ, которые сами земли не обрабатываютъ, на ней не живутъ. Къ свободному владѣнію попрежнему примѣняются основныя начала современнаго экономическаго оборота, личная иниціатива въ борьбѣ за улучшеніе положенія, свободное соперничество, на этой почвѣ могутъ развиваться попрежнему индивидуальныя особенности владѣльца. Размѣръ свободнаго владѣнія неограниченъ; владѣлецъ можетъ закладывать его въ любой суммѣ, на любыхъ условіяхъ, можетъ его дробить, продавать съ переводомъ долга, можетъ обезпечивать имъ наслѣдственныя доли и т. д.

Совершенно другой порядокъ вводится для нераздѣльнаго двора (Hufe, Hufenbesitz). Для него выдѣляется усадьба съ постройками и необходимымъ инвентаремъ и тѣмъ количествомъ различныхъ угодій, которое необходимо для одного изъ четырехъ разрядовъ крестьянской собственности[1]). Эта часть крестьянскаго двора выдѣляется въ особую книгу (Hufenbuch) съ опредѣленнымъ, въ точности обозначеннымъ количествомъ земли, заранѣе отмежеваннымъ; для него вводится особое законодательство, отличное отъ дѣйствующаго крестьянскаго права, основанное на томъ, что выдѣленная часть крестьянской земли становится нераздѣльною собственностью, не подлежащею залогу и, слѣдовательно, не подлежащею принудительной продажѣ за долги. Владѣніе такимъ дворомъ должно быть связано съ веденіемъ собственнаго хозяйства. Переходъ къ такому состоянію не носитъ принудительнаго характера; запись въ Hufenbuch или Bauernbuch — дѣло добровольнаго рѣшенія крестьянина. Если же крестьянинъ не въ силахъ справиться съ долгами и владѣніе его назначается въ продажу, тогда для пріобрѣтателя съ торговъ запись въ крестьянскую книгу со всѣми послѣдствіями становится обязательною по закону. Выдѣлъ нераздѣльныхъ дворовъ изъ крестьянскихъ владѣній совершается заблаговременно, какъ общая мѣра, но обязательное значеніе этотъ выдѣлъ получаетъ только съ согласія владѣльца или въ случаѣ продажи съ торговъ вслѣдствіе несостоятельности.

Величина нераздѣльнаго двора опредѣляется мѣстными условіями и качествомъ почвы, но если существующее владѣніе крестьянина такъ велико, что изъ него можно выдѣлить два-три нераздѣльныхъ самостоятельныхъ двора, то при дробленіи наслѣдства раздѣлъ можетъ совершаться именно на такихъ началахъ. При продажѣ съ торговъ условіемъ покупки ставится

---

[1]) Для опредѣленія размѣра нераздѣльнаго двора можно прибѣгнуть къ двумъ пріемамъ. Первый заключается въ томъ, чтобы воспользоваться оцѣнкою чистаго дохода, принятаго для цѣлей обложенія, второй — въ томъ, чтобы установить правильное отношеніе между количествомъ земли и количествомъ скота. Первый пріемъ проще, но онъ не достигаетъ цѣли, такъ какъ такимъ путемъ нельзя получить представленія объ единицѣ владѣнія, второй сложнѣе, но за то онъ даетъ возможность опредѣлить по разрядамъ единицы крестьянскихъ хозяйствъ. Такимъ образомъ нераздѣльный дворъ не связанъ съ опредѣленнымъ количествомъ земли или съ опредѣленною величиною чистаго дохода, а долженъ составлять единицу, удовлетворяющую условіямъ самостоятельнаго хозяйства. Въ первый разрядъ крестьянскихъ дворовъ входитъ столько земли, сколько необходимо для содержанія двухъ лошадей и четырехъ коровъ, второй долженъ представлять хозяйство съ четырьмя коровами, третій съ двумя, четвертый представляетъ небольшіе участки садовой земли. То, что мы называемъ крестьянскою книгою, говоритъ Штейнъ, можно сравнить съ планомъ постройки города. Мы знаемъ, что ни въ томъ, ни въ другомъ случаѣ нельзя разумнымъ образомъ сразу выполнить намѣченнаго плана, но оспаривать значеніе такой книги все равно, что оспаривать значеніе городскаго плана только потому, что его нельзя немедленно осуществить. Bauerngut und Hufenrecht, стр. 10, 11.

уплата наличными деньгами всей покупной цѣны той части крестьянской собственности, которая составляетъ нераздѣльный дворъ. Долги могутъ оставаться только на свободномъ владѣніи, т.-е. той части крестьянской собственности, которая остается за выдѣломъ нераздѣльнаго двора. Равнымъ образомъ и наслѣдникъ, оставляющій за собою землю, можетъ для выдѣла сонаслѣдниковъ обезпечивать имъ ихъ доли только свободнымъ имуществомъ, а не нераздѣльнымъ дворомъ. Если этого имущества недостаточно, онъ принимаетъ на себя по отношенію къ нимъ нѣкоторыя обязательства. Нераздѣльный крестьянскій дворъ можетъ переходить только въ руки тѣхъ, которые сами ведутъ хозяйство. Поэтому въ тѣхъ случаяхъ, когда дворъ переходитъ къ тому, который по своимъ занятіямъ не принадлежитъ къ сельскимъ хозяевамъ, наслѣдникъ въ теченіе трехъ мѣсяцевъ долженъ объявить, подчиняется-ли онъ этому условію; въ противномъ случаѣ онъ долженъ отказаться отъ этой части наслѣдства. Когда вмѣсто наслѣдника по закону по завѣщанію назначается другой наслѣдникъ, то за послѣднимъ можетъ быть сохранено владѣніе только тогда, когда онъ въ теченіе года уплатитъ закономъ установленные выдѣлы наличными деньгами. Пока владѣніе крестьянина не внесено въ крестьянскую книгу, отвѣтственность предъ сонаслѣдниками ложится на все владѣніе, но наслѣднику, принимающему на себя имѣніе, предоставляется внести нераздѣльный дворъ въ крестьянскую книгу; въ послѣднемъ случаѣ онъ долженъ предоставить свободную землю и свободную движимость въ пользу сонаслѣдниковъ. Если же этого не хватаетъ на уплату ихъ долей, на него падаетъ обязанность содержать и воспитывать сестеръ до опредѣленнаго возраста.

Крестьянскій дворъ не подлежитъ залогу ни въ банкахъ, ни у частныхъ лицъ, но, чтобы не лишать крестьянъ поддержки въ несчастныхъ случаяхъ и доставлять имъ средства для меліорацій, а также для чрезвычайныхъ расходовъ, имъ предоставляется составлять особыя товарищества, основанныя на круговой порукѣ. Размѣръ кредита устанавливается товариществомъ и открывается въ формѣ вексельнаго кредита. Если крестьянинъ не уплачиваетъ своихъ долговъ товариществу, имущество его поступаетъ въ опеку, а въ случаѣ продажи съ торговъ покупщикъ обязанъ учинить разсчетъ наличными деньгами. По заявленію владѣльца ему предоставляется право выйти изъ товарищества и превратить нераздѣльный дворъ въ свободное владѣніе; послѣднее допускается лишь въ томъ случаѣ, когда на крестьянскомъ дворѣ не имѣется никакихъ долговъ товариществу. Такимъ образомъ, по проекту Лоренца Штейна, для освобожденія землевладѣнія отъ долговъ не требуется принудительнаго акта; для этого достаточно добровольнаго заявленія владѣльца или продажи съ торговъ. Крестьяне,—думаетъ онъ,—охотно будутъ вносить свои владѣнія въ крестьянскую книгу, такъ какъ выгоднѣе имѣть хотя небольшое имѣ-

ніе, но свободное отъ долговъ, чѣмъ обладать большимъ, обремененнымъ долгами. Процессъ этотъ можетъ такимъ путемъ совершиться въ теченіе одного поколѣнія.

На проектѣ Лоренца Штейна отразилось вліяніе американскаго законодательства объ неотчуждаемыхъ участкахъ (homestead), съ которымъ онъ знакомитъ въ приложеніи къ „Die drei Fragen des Grundbesitzes“.

Хотя Штейнъ и говоритъ, что весьма далеко отъ того, чтобы переносить учрежденія молодой страны, созданныя при другихъ условіяхъ, въ европейскія страны, тѣмъ не менѣе проектъ его носитъ явные слѣды увлеченія американскими порядками. Съ другой стороны, проектъ Штейна оказалъ вліяніе на движеніе въ пользу неотчуждаемыхъ крестьянскихъ дворовъ въ Германіи. Поэтому для оцѣнки проекта Штейна необходимо ближе ознакомиться съ тѣмъ, что въ дѣйствительности представляетъ въ Соединенныхъ Штатахъ homestead, какъ онъ функціонируетъ. Во-вторыхъ, необходимо остановиться на проектѣ, извѣстномъ подъ названіемъ Heimstättenrecht.

Если еще можно было заблуждаться насчетъ значенія homestead, то послѣ спеціальнаго изслѣдованія Бюро [1]) нельзя больше смотрѣть на этотъ институтъ, какъ на средство для предотвращенія распаденія крестьянскаго хозяйства. Прежде всего, отсутствіе крупныхъ ипотечныхъ банковъ не служитъ еще доказательствомъ того, что въ этой странѣ нѣтъ ипотечныхъ долговъ; напротивъ, фермеры прекрасно свыклись съ займами и выплачиваютъ по нимъ гораздо больше процентовъ, чѣмъ въ европейскихъ странахъ. Залогъ земли, скота, орудій съ уплатою 7, 8 и 9% представляетъ обычное явленіе. Къ 1 января 1890 г. изъ общей суммы ипотечнаго долга въ 6.019.679.985 дол. на сельскохозяйственныя имѣнія падало 2.209.148.431 дол. Въ отдѣльныхъ штатахъ свыше половины фермеровъ, владѣющихъ собственными землями, обременены ипотеками. Съ точки зрѣнія американскихъ условій задолженность землевладѣнія не должна считаться такимъ зломъ, какъ въ Европѣ, потому что «ипотека есть та большая дорога, которая ежегодно приводитъ тысячи семей къ собственности». И дѣйствительно, въ Минезотѣ 69,14% всѣхъ долговъ вызвано покупкою земли и меліораціями, въ Іовѣ такого же происхожденія 79,22%, въ Висконтипѣ 80,47% всѣхъ ипотечныхъ долговъ. Безъ ипотечнаго кредита тысячи семей должны были бы оставаться пролетаріями; предпріимчивые фермеры не останавливаются предъ уплатою даже большихъ процентовъ. Если мнѣніе, высказанное Бюро, что степень благосостоянія отдѣльныхъ штатовъ опредѣляется величиною ипотечныхъ долговъ и богатство такихъ штатовъ, какъ Минезота, вызвано тѣмъ, что долги возростали тамъ гораздо

---

[1]) *Paul Bureau.* Le homestead ou l'insaisissabilité de la petite propriété foncière. Paris 1895.

быстрѣе, чѣмъ населеніе, можетъ показаться парадоксальнымъ, то съ нимъ нельзя не согласиться, когда онъ говоритъ, что мелкая собственность въ западныхъ штатахъ возникаетъ безъ всякаго содѣйствія со стороны законодательства о неотчуждаемости и даже при такихъ условіяхъ, которыя исключаютъ его примѣненіе. Раздача государственныхъ земель сама по себѣ еще не создаетъ класса мелкихъ собственниковъ; въ западныхъ штатахъ едва ли найдется 2% фермеровъ, получившихъ свои фермы отъ государства или по наслѣдству, всѣ остальные сами пріобрѣли земли, построились, для чего неизбѣжно должны были прибѣгнуть къ кредиту. Безспорно, неотчуждаемость по личнымъ долгамъ можетъ оказать большую пользу во время кризисовъ, когда затрудненія въ платежахъ не свидѣтельствуютъ еще о несостоятельности фермера, но если исключить кризисы, то законы о неотчуждаемости вообще не имѣютъ большого значенія, а иногда приводятъ къ злоупотребленіямъ. Безъ малѣйшаго колебанія Бюро заявляетъ, что для восточныхъ штатовъ это законодательство не имѣетъ почти никакого значенія, что къ нему прибѣгаютъ очень рѣдко, что оно даже мало извѣстно. Въ южныхъ штатахъ задолженность мелкихъ собственниковъ приняла ужасающіе размѣры, а условія кредита настолько тягостны, что ихъ во многихъ случаяхъ можно считать ростовщическими; законодательство о неотчуждаемости не получило въ этихъ штатахъ практическаго значенія. Еще въ болѣе категорической формѣ высказана та же мысль относительно Канады Практическое примѣненіе homestead въ Канадѣ, по утвержденію Бюро, совершенно ничтожно. Законодатель придавалъ большое значеніе этому институту, тогда какъ мелкіе собственники совершенно его игнорируютъ и не прибѣгаютъ къ нему; они обнаруживаютъ къ нему полное безразличіе, и едва ли найдутся случаи, когда они пользуются изъятіями, которыя предоставляютъ эти законы. Законодатель задается цѣлью защитить колониста отъ опасности, связанной съ злоупотребленіемъ кредитомъ, а колонистъ видитъ въ займѣ настоятельную необходимость, которая заставляетъ его закрывать глаза на опасность. Онъ хорошо знаетъ, что когда онъ хочетъ подняться на ступень, которая отдѣляетъ пролетарія отъ собственника, онъ долженъ подвергаться риску и въ случаѣ неуспѣха можетъ только ухудшить свое положеніе; но такъ какъ единственный путь подняться есть кредитъ, даже широкій кредитъ, то онъ не обнаруживаетъ никакого желанія стать подъ защиту закона, который отдаляетъ его отъ кредитора. Именно этимъ и объясняется тотъ поразительный фактъ, что четыре штата, въ которыхъ нѣтъ такого законодательства, и провинціи въ Канадѣ, которыя также не ввели homestead, не обнаруживаютъ желанія ввести порядокъ, который существуетъ издавна въ остальныхъ штатахъ.

Изученіе этого института въ Америкѣ привело Бюро къ слѣдующему заключенію: утверждаютъ, что для крестьянскаго землевладѣнія и для всего

общества было бы необходимо создать въ европейскихъ государствахъ законодательство, аналогичное американскому, а между тѣмъ именно въ Америкѣ фермеры считаютъ его безполезнымъ и не пользуются правомъ изъять свои имѣнія отъ продажи за долги, хотя для этого достаточно простаго заявленія Что же касается мелкой собственности, которая могла бы служить оплотомъ для рабочихъ классовъ, то рабочіе въ большихъ городахъ не пользуются правомъ заносить свои дома въ реестры, а городъ, въ которомъ рабочіе всего больше пріобрѣтаютъ дома для своихъ семействъ, Филадельфія, находится въ штатѣ, не имѣющемъ этого законодательства.

Совершенно отрицательное отношеніе къ homestead'у находимъ мы также у Levasseur'а [1]). По его мнѣнію, эти законы ведетъ къ злоупотребленіямъ и уничтожаютъ земельный кредитъ. Если послѣднее на практикѣ устраняется, то только потому, что жены обыкновенно изъявляютъ согласіе на залогъ. Во всякомъ случаѣ оно не привело къ устойчивости землевладѣнія въ Соединенныхъ Штатахъ; земля всего менѣе переходитъ изъ поколѣнія въ поколѣніе, составъ класса фермеровъ постоянно измѣняется.

Величина имѣнія, не подлежащаго продажѣ по личнымъ долгамъ, колеблется въ различныхъ штатахъ отъ 40 до 200 акровъ. Вмѣсто количества земли въ нѣкоторыхъ штатахъ имущество, не подлежащее продажѣ, опредѣляется въ извѣстной суммѣ, обыкновенно въ 1.000 дол., съ колебаніями отъ 500 до 5.000 дол. Если ферма по своей величинѣ или по стоимости превышаетъ этотъ минимумъ, владѣлецъ или судъ опредѣляетъ границы неотчуждаемаго участка, а излишекъ можетъ поступать въ продажу. Когда ферма не можетъ быть раздроблена безъ ущерба, то за должникомъ сохраняется лишь право на опредѣленную сумму. Во всякомъ случаѣ американскій порядокъ весьма далекъ отъ приписываемой ему тенденціи тѣсно связать землевладѣльца съ землею, какъ это имѣетъ мѣсто въ фидеикомиссахъ, еще болѣе далекъ отъ того, чтобы прикрѣпить работника къ землѣ. Чрезвычайная подвижность экономической жизни молодой страны и индивидуалистическія воззрѣнія населенія, не исключая и земледѣльческаго, говоритъ Зерингъ [2]), служатъ препятствіемъ къ образованію семейныхъ наслѣдственныхъ имѣній. Законодательство преслѣдуетъ только извѣстный минимумъ, необходимый для существованія, къ которому причисляется кровъ и возможность продолжать свою профессіональную работу въ качествѣ самостоятельнаго хозяина. Сумма въ 1.000 дол. считалась, по крайней мѣрѣ, прежде достаточною для того, чтобы пріобрѣсти и устроить ферму на дальнемъ западѣ. Тамъ, гдѣ назначена сумма въ 3—5.000 дол.

---

[1]) *E. Lerasseur.* L'agriculture aux Etats Unis. Paris 1874, стр 455.

[2]) Heimstattenrecht въ Handworterbuch der Staatsw. 2 изд

или площадь до 160—200 акровъ, мы имѣемъ доказательство извѣстной зажиточности населенія, отразившееся и на законодательствѣ. Законодательство не ограничивается сельскимъ хозяйствомъ, то же имѣетъ мѣсто и въ городахъ. Это изъятіе отъ продажи продолжается по смерти владѣльца до смерти вдовы и совершеннолѣтія дѣтей, но если вдова и дѣти обезпечены другимъ путемъ, участокъ можетъ быть проданъ за долги

Однако, законодательство это нисколько не гарантируетъ владѣльцевъ въ тѣхъ случаяхъ, когда они вынуждены прибѣгать къ залогу земли. Залогъ неотчуждаемаго участка находится въ зависимости отъ согласія жены, и взысканіе по ипотечнымъ долгамъ можетъ быть предъявлено къ тому самому имуществу, которое не подлежитъ отчужденію по личнымъ долгамъ. Мало того, владѣльцу предоставляется право добровольнаго отреченія отъ преимуществъ, которыя ему даетъ законъ; ему предоставляется также право продажи участка. Единственное ограниченіе въ послѣднемъ случаѣ заключается въ томъ, что на продажу и на отреченіе требуется согласіе жены. Почти во всѣхъ штатахъ допускается также продажа за долги, возникшіе вслѣдствіе покупки участка, вслѣдствіе затратъ на мелиораціи, или за долги поставщикамъ, рабочимъ и ремесленникамъ за произведенныя работы Правда, задолженность землевладѣнія въ Соединенныхъ Штатахъ ниже, чѣмъ въ европейскихъ странахъ, но законодательство о неотчуждаемости участковъ за личные долги нисколько не служило препятствіемъ къ тому, чтобы и тамъ долги весьма тяжело ложились на землю, особенно въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ. Ежегодно въ продажу съ торговъ поступаютъ, какъ и въ Европѣ, тысячи фермъ, и если въ Соединенныхъ Штатахъ совершенно неожиданно распространилась аренда, то объясненіемъ тому служатъ не ошибки въ колонизаціонной политикѣ, а задолженность и вызванная ею продажа имѣній съ торговъ. Законодательство не избавляетъ отъ частаго перехода земли изъ рукъ въ руки и даже не избавляетъ отъ ростовщичества. То обстоятельство, что земля не отвѣчаетъ по личнымъ долгамъ, привело къ замѣнѣ личныхъ долговъ ипотечными; фермеръ совершенно не можетъ получить кредита, если не отдастъ въ обезпеченіе своего участка. Даже при покупкѣ орудій дается ипотека, въ Индіанѣ до 30% долговъ такого происхожденія; практикуется также залогъ урожая. Законодательство стѣсняетъ только мелкихъ торговцевъ, лишая ихъ обезпеченія, но они вознаграждаютъ себя за рискъ возвышеніемъ цѣнъ на товары, продаваемые въ кредитъ.

Сущность американскаго законодательства сводится по характеристикѣ Бухенбергера[1]) къ слѣдующему: неотчуждаемость участковъ по взысканіямъ не носитъ безусловнаго характера, участки могутъ поступать въ продажу съ торговъ за долги, лежавшіе на владѣльцѣ до пріобрѣтенія участка, равно какъ

[1]) *Buchenberger.* Agrarwesen und Agrarpolitik., B. II, стр 241—264.

за долги, имѣющіе своимъ источникомъ пріобрѣтеніе или улучшеніе участка, а также пріобрѣтеніе необходимыхъ для хозяйства орудій, матеріаловъ и другихъ предметовъ. Кромѣ того, они подлежатъ принудительному отчужденію по ипотечнымъ долгамъ и за неплатежъ налоговъ. Для того, чтобъ пользоваться защитою закона отъ кредиторовъ по личнымъ долгамъ, необходимо, чтобы владѣлецъ самъ обрабатывалъ участокъ; каждому владѣльцу предоставлено владѣніе только однимъ такимъ участкомъ. Продажа всего участка или частей его допускается лишь съ согласія жены; по смерти собственника участокъ переходитъ къ его женѣ, а потомъ къ дѣтямъ, и ограниченія сохраняютъ силу до ихъ совершеннолѣтія. Въ нѣкоторыхъ штатахъ участки въ опредѣленныхъ въ каждомъ штатѣ размѣрахъ по закону считаются неотчуждаемыми, въ другихъ для этого требуется запись владѣльца или его жены, даже противъ согласія мужа.

Прежде думали, что Соединенные Штаты не знаютъ задолженности землевладѣнія, что тамъ не производится продажа имѣній съ аукціона, что капиталъ не получилъ преобладающаго значенія и не угнетаетъ землевладѣнія, что классъ фермеровъ свободенъ, независимъ и что все это создано законодательства. Въ дѣйствительности это невѣрно. Напротивъ, именно благодаря ограниченіямъ по отношенію къ участкамъ кредитъ открывается только съ ипотечнымъ обезпеченіемъ и за отсутствіемъ личнаго кредита преобладаетъ ипотечный. Все это приводитъ къ тому, что во многихъ штатахъ фермеры не пользуются предоставленнымъ имъ по закону правомъ заносить свои участки въ реестры или книги для неотчуждаемыхъ владѣній Процентъ по личному кредиту доходитъ до 12—15%; это объясняется тѣмъ, что торговцы, въ виду невозможности обращать взысканіе на землю по личнымъ долгамъ, во избѣжаніе потерь вознаграждаютъ себя высокимъ процентомъ или обезпечиваютъ себя ипотекою. Такимъ образомъ законодательство, которымъ прежде такъ сильно увлекались въ Европѣ, въ дѣйствительности не привело къ упроченію положенія фермеровъ. По мнѣнію Зеринга и Бухенбергера, значеніе его сводится къ тому, что даетъ нѣкоторую защиту семьѣ отъ расточительности и легкомыслія владѣльца; поэтому оно не можетъ служить образцомъ для мѣропріятій, направленныхъ къ улучшенію положенія крестьянскаго землевладѣнія. При ближайшемъ разсмотрѣніи homestead во всякомъ случаѣ не носитъ того характера и не имѣетъ того значенія, какое ему приписывали.

Перейду теперь къ проекту неотчуждаемыхъ участковъ, выработанному въ Германіи въ 1893 г., извѣстному подъ названіемъ Heimstättengesetzentwurf. Основныя черты этого проекта заключаются въ слѣдующемъ: право устройства неотчуждаемаго владѣнія предоставляется всѣмъ подданнымъ Германской имперіи въ возрастѣ не ниже 24 лѣтъ; оно совершается посредствомъ записи имѣнія въ книгу неотчуждаемыхъ владѣній, но записи подлежатъ лишь тѣ имѣнія, задолженность которыхъ не превы-

шаетъ половины стоимости. По своему размѣру оно не должно превосходить крестьянскаго двора; къ принадлежностямъ его относятся: жилой домъ для владѣльца, необходимыя хозяйственныя строенія, необходимый живой и мертвый инвентарь, наличный запасъ удобренія, сельскохозяйственные продукты, необходимые для поддержанія хозяйства до слѣдующаго урожая. Лежащіе на крестьянскомъ дворѣ ипотечные долги замѣняются рентою съ обязательною амортизаціею. Имѣнія, задолженность которыхъ превышаетъ половину стоимости, подлежатъ, съ согласія управленія, внесенію въ книги неотчуждаемыхъ владѣній только въ томъ случаѣ, когда владѣлецъ обяжется погашать долги сверхъ половины стоимости посредствомъ взноса не менѣе 1% въ годъ. Эти владѣнія находятся въ вѣдѣніи особаго управленія. Съ согласія послѣдняго владѣльцу предоставляется право заключать рентные займы до половины стоимости съ погашеніемъ, соотвѣтственно назначенію займа. Согласіе дается при неурожаѣ или другихъ несчастныхъ случаяхъ, для производства меліорацій и для удовлетворенія сопаслѣдниковъ.

Неотчуждаемое владѣніе подлежитъ принудительной продажѣ только за долги, возникшіе до внесенія въ книгу, притомъ въ теченіе срока до трехъ лѣтъ; за долги по поставкамъ, произведеннымъ для его устройства или возведенія построекъ; за невзносъ срочныхъ платежей по рентнымъ долгамъ. Въ проектѣ указаны еще нѣкоторые случаи, при которыхъ допускается продажа. Неотчуждаемое владѣніе не подлежитъ дробленію и при наличности нѣсколькихъ наслѣдниковъ переходитъ только къ одному изъ нихъ, съ сохраненіемъ за остающимся въ живыхъ супругомъ права пожизненнаго владѣнія. Обмѣнъ участковъ производится только съ согласія управленія, а отчужденіе—съ согласія обоихъ супруговъ. Никто не можетъ владѣть больше, чѣмъ однимъ такимъ дворомъ. Владѣніе теряетъ характеръ неотчуждаемости посредствомъ погашенія въ книгѣ Погашеніе производится управленіемъ по предложенію владѣльца съ согласія другаго супруга и лицъ, получающихъ ренту.

Максимальный и минимальный размѣръ неотчуждаемыхъ владѣній назначается отдѣльными государствами, входящими въ составъ Имперіи; имъ предоставляется устраивать рентные банки или аналогичныя кредитныя учрежденія, регулировать пожизненное владѣніе остающагося въ живыхъ супруга, устанавливать порядокъ наслѣдованія.

Такимъ образомъ отличительныя черты проектируемой формы владѣнія заключаются прежде всего въ ограниченіи права залога 50% стоимости двора, притомъ не въ формѣ ипотекъ, а исключительно въ формѣ ренты, подлежащей обязательному погашенію. Далѣе, залогъ допускается лишь въ опредѣленныхъ, въ точности указанныхъ случаяхъ, для опредѣленныхъ нуждъ, съ разрѣшенія управленія, съ погашеніемъ, размѣръ котораго опредѣляется согласно назначенію займа. Наконецъ, для такихъ

владѣній устанавливается единонаслѣдіе, какъ обязательный порядокъ наслѣдованія, они не подлежатъ дробленію, отчужденіе ихъ допускается лишь съ согласія другого супруго. За всѣ эти ограниченія владѣльцы пользуются однимъ только преимуществомъ, заключающимся въ томъ, чтопринудительная продажа допускается только въ опредѣленныхъ, въ законѣ перечисленныхъ случаяхъ.

Разсмотримъ ближе, что представляетъ германскій проектъ. Что касается требованія, чтобы всѣ существующія ипотеки были замѣнены рентою съ амортизаціею, то оно должно быть признано вполнѣ раціональнымъ и осуществимымъ, если не въ полномъ объемѣ, то въ значительной степени. Этимъ путемъ можетъ быть устранена не задолженность сама по себѣ, а нецѣлесообразная ея форма; сумма долговъ останется безъ измѣненія, измѣнится только ихъ форма, вѣроятно, и размѣръ платежей. Послѣднее, впрочемъ, не можетъ получить большого значенія, такъ какъ и при существующей организаціи кредита процентъ по ипотекѣ въ предѣлахъ первой половины стоимости невысокъ. Гораздо важнѣе то, что краткосрочныя, индивидуальныя ипотеки будутъ замѣнены рентою, связанною съ обязательнымъ погашеніемъ, т.-е. что частный кредитъ будетъ замѣненъ общественнымъ кредитомъ. Практическое осуществленіе этого плана требуетъ устройства рентныхъ банковъ, что и предусмотрѣно въ проектѣ. Нечего и доказывать, что такая конверсія долговъ въ высшей степени желательна, даже еслибъ она и не привела къ значительному понижению процентовъ. Какъ бы ни былъ организованъ рентный банкъ, будетъ ли онъ организованъ на началахъ государственнаго учрежденія или корпоративнаго, земскаго или товарищескаго, капиталы, необходимые для выкупа существующихъ долговъ, могутъ быть добыты только посредствомъ выпуска бумагъ, погашаемыхъ въ теченіе продолжительныхъ сроковъ. Будутъ ли эти бумаги называться закладными листами, облигаціями, свидѣтельствами, билетами или рентою, существо отъ этого не мѣняется, потому что рента съ амортизаціею отличается отъ другихъ видовъ долгосрочныхъ займовъ, по которымъ кредиторамъ не предоставляется права требовать единовременнаго погашенія долга, только по названію. Конверсія должна избавить землевладѣльцевъ отъ опасности предъявленія къ нимъ требованія единовременнаго возврата долга, но отъ этого могутъ ихъ избавить не одни только рентные банки. Замѣна случайнаго, неорганизованнаго, краткосрочнаго кредита организованнымъ, долгосрочнымъ, связаннымъ съ амортизаціею, не должна обязательно быть связана съ значительнымъ пониженіемъ платежей, потому что и рентные банки должны будутъ сами платить проценты. Рентному банку, какъ государственному учрежденію, удастся, конечно, добыть деньги изъ болѣе дешеваго процента, и кредитъ, благодаря этому, а также отсутствію акціонернаго арыша и незначительности расходовъ по управленію, будетъ обходиться

дешевле, но разница въ платежахъ не можетъ быть велика. Однако, признавая пользу такой конверсіи, я вмѣстѣ съ тѣмъ не могу возлагать на нее большихъ надеждъ. Это въ сущности то же, что на практикѣ осуществляется уже въ земскихъ банкахъ различныхъ провинцій въ Австріи, въ нѣкоторыхъ банкахъ въ Германіи. Такъ какъ конверсія сама по себѣ еще нисколько не противодѣйствуетъ росту задолженности и не устраняетъ причинъ, ее вызывающихъ, то и послѣ конверсіи, если даже допустить, что она распространится на всѣ существующіе ипотечные долги, а не на 50% стоимости, какъ это принято въ проектѣ, землевладѣніе въ скоромъ времени будетъ снова обременено огромнымъ долгомъ. Чѣмъ удобнѣе и дешевле будетъ кредитъ, тѣмъ крупнѣе могутъ быть суммы долга, но это только отодвинетъ ликвидацію, а не устранитъ ее. Земля будетъ обременяться ежегодными платежами въ суммѣ, которая будетъ постоянно возрастать, и вся разница будетъ заключаться въ томъ, что въ настоящее время опредѣляющимъ моментомъ является капитальная сумма долговъ, тогда какъ съ конверсіею центръ тяжести будетъ перенесенъ на сумму ежегодныхъ платежей. Если же разсматривать конверсію какъ средство для пониженія платежей, то она имѣетъ такое значеніе лишь въ томъ случаѣ, когда она распространяется на всѣ лежащіе на землѣ долги, какъ это, напримѣръ, предлагаетъ Фогельзангъ. При всей утопичности его проекта, ему нельзя все-таки отказать въ послѣдовательности. Если наиболѣе обремепительны послѣдующія ипотеки, а не первая, то и задача должна быть направлена къ тому, чтобы замѣнить именно эти ипотеки болѣе выгодною и удобною для крестьянъ рентою, а для этого необходимо конвертировать всѣ существующіе долги. Если задолженость есть зло, то слѣдуетъ устранить ее; если равный раздѣлъ наслѣдства приводитъ къ обремененію долгами, то надо замѣнить его единонаслѣдіемъ; если дробленіе крестьянскаго двора вредно отражается на хозяйствѣ, то надо воспретить его; если продажа за личные долги угрожаетъ крестьянскому землевладѣнію, то слѣдуетъ воспретить ее. Наконецъ, если эти реформы не имѣютъ никакихъ шансовъ на осуществленіе, пока будутъ находиться въ зависимости отъ доброй воли крестьянъ и ихъ кредиторовъ, то необходимо провести ихъ принудительнымъ путемъ. Такой программѣ нельзя отказать, по крайней мѣрѣ, въ цѣльности и послѣдовательности.

Совсѣмъ не то представляетъ проектъ устройства крестьянскихъ неотчуждаемыхъ владѣній. Конверсія распространяется не на всѣ ипотечные долги, а только на тѣ, которые находятся въ предѣлахъ 50% стоимости, а это равносильно тому, чтобы сдѣлать его недоступнымъ именно для тѣхъ, которые всего больше въ немъ нуждаются. У кого долги не превышаютъ половины стоимости, положеніе совсѣмъ небезнадежно; напротивъ, кредитъ въ этихъ предѣлахъ необремепителенъ, и землевладѣлецъ, будетъ ли это крупный или мелкій, или крестьянинъ при такой задолженности

добровольно не подчинится никакимъ ограниченіямъ. Отказаться отъ права распоряженія своимъ имуществомъ можетъ лишь тотъ, кому терять нечего, кто не имѣетъ никакой надежды самостоятельно устроить свои дѣла, кто стоитъ на краю гибели. Но именно такіе крестьяне не могутъ прибѣгнуть къ неотчуждаемости, потому что долги ихъ превышаютъ 50%. Хотя управленію по проекту и предоставлено выкупать и такіе крестьянскіе дворы, на которыхъ имѣются долги свыше 50%, но изъ этого еще не слѣдуетъ, что управленіе обязано будетъ это дѣлать, если сочтетъ это сколько-нибудь рискованнымъ. Чѣмъ выше будетъ задолженность и чѣмъ настоятельнѣе будетъ нужда крестьянъ, тѣмъ меньше они въ состояніи будутъ разсчитывать на содѣйствіе управленія. Словомъ, управленіе будетъ идти имъ навстрѣчу тогда, когда они будутъ въ состояніи обойтись безъ него или, по крайней мѣрѣ, будутъ надѣяться на то, что обойдутся безъ него.

Съ другой стороны, необходимо выяснить, какія преимущества получаетъ крестьянинъ, если подчинится дѣйствію закона. При ближайшемъ разсмотрѣніи имѣется только одно преимущество, заключающееся въ томъ, что дворъ не можетъ продаваться за личные долги, но за то владѣлецъ двора отдаетъ себя цѣликомъ въ распоряженіе управленія и не можетъ безъ согласія управленія предпринимать никакихъ дѣйствій, какъ бы они, по его мнѣнію, ни были необходимы для улучшенія хозяйства, не можетъ дробить, продавать, закладывать, лишается права завѣщательнаго распоряженія.

Къ этимъ пунктамъ проекта я возвращусь при разсмотрѣніи плана Штейна, а пока замѣчу, что проектъ этотъ не встрѣтилъ сочувствія въ литературѣ. Мы не относимся отрицательно, говоритъ Шеффле [1]), къ проекту установить по образцу Соединенныхъ Штатовъ извѣстный минимумъ земли и инвентаря, не подлежащій продажѣ за долги, но думаемъ, что такого порядка новыхъ странъ нельзя прямо перенести въ старыя. Кромѣ того, американское законодательство допускаетъ ипотечную задолженность. Еслибъ у насъ было введено аналогичное законодательство, то при болѣе высокой стоимости земли и большей потребности въ капиталѣ крестьяне были бы лишены ипотечнаго кредита, даже самаго полезнаго.

Болѣе категорически противъ этого проекта высказывается Грабмайръ.

«Если мы зададимся вопросомъ, — говоритъ онъ [2]), — возможно ли и желательно ли превратить наши тирольскіе дворы въ „Heimstätten“, то мы придемъ къ безусловно отрицательному отвѣту по различнымъ вѣскимъ причинамъ. Прежде всего къ неотчуждаемымъ дворамъ съ гораздо большимъ можно правомъ примѣнить то, что было высказано о факуль-

---

[1]) Die Incorporation des Hypothekarkredits. Tübingen 1883, стр. 136.

[2]) *Carl v. Grabmayr.* Bodenentschuldung und Verschuldungsgrenze. Innsbruck. 1900, стр. 64—67.

тативной границѣ задолженности. Не существуетъ крестьянъ, которые добровольно подчинятся такимъ большимъ ограниченіямъ. Еслибъ и нашелся въ видѣ исключенія такой сторонникъ опеки, то это, навѣрное, настолько обремененный долгами, что для него была бы закрыта Heimstättenbuch. Дворы, долги которыхъ не превышаютъ половины подоходной оцѣнки, принадлежатъ въ Тиролѣ къ хорошимъ хозяйствамъ; владѣльцамъ ихъ и не приснится подчиниться опекѣ. Чѣмъ хотятъ соблазнить крестьянъ? Тѣмъ, что дворы ихъ не будутъ продаваться за личные долги? Въ дѣйствительности это преимущество можетъ превратиться въ чувствительную потерю, потому что владѣльцу такого двора никто не будетъ открывать кредита. Кто будетъ открывать крестьянину кредитъ, если его доброй волѣ будетъ предоставлено—возвращать долги или нѣтъ? Помимо отсутствія кредита, нераздѣльность двора будетъ также тягостнымъ и излишнимъ ограниченіемъ для крестьянъ. Вообще факультативное Heimstättenrecht останется на бумагѣ, а обязательное было бы такимъ сильнымъ вмѣшательствомъ, что противъ него вполнѣ основательно возстали бы со всѣхъ сторонъ, всего больше сами крестьяне.

На такой же точкѣ зрѣнія стоитъ и Зерингъ. Онъ высказываетъ по этому поводу слѣдующія соображенія: можно, навѣрное, предвидѣть, что факультативное право устройства Heimstätten обратилось бы во всей области Рейна и Майна въ мертвую букву, потому что оно противорѣчитъ укоренившимся въ теченіе тысячелѣтій правовымъ воззрѣніямъ и порядку наслѣдованія. Даже въ странахъ, въ которыхъ крестьянская собственность не дробится, крестьяне не откажутся отъ права распоряженія землею. Тотъ, у кого мало долговъ, не согласится записать свое имѣніе въ Heimstättenbuch, а тотъ, у кого много долговъ, не можетъ этого сдѣлать. Для мелкихъ участковъ такая реформа безцѣльна, такъ какъ она не въ состояніи создать прочнаго существованія для семьи; напротивъ, затрудненія въ продажѣ, связанныя съ такою реформою, приведутъ къ ухудшенію положенія рабочаго, потому что усилятъ зависимость его отъ одного или немногихъ работодателей.

Если на ряду съ этими отрицательными отзывами можно указать и на благопріятное отношеніе къ проекту, то послѣднее основано на неправильномъ представленіи о законодательствѣ о неотчуждаемыхъ участкахъ въ Соединенныхъ Штатахъ.

Хотя проектъ Штейна не вполнѣ совпадаетъ ни съ американскимъ законодательствомъ, ни съ германскимъ проектомъ, тѣмъ не менѣе въ нихъ имѣются общія черты. Поэтому приведенные выше возраженія противъ американскаго законодательства и противъ германскаго проекта въ значительной степени относятся и къ Штейну. Что же касается замѣчаній, которыя вызываетъ его собственный проектъ, то ихъ можно формулировать слѣдующимъ образомъ: во первыхъ, устройство нераздѣльныхъ участ-

ковъ и запись въ крестьянскія книги не носятъ у Штейна обязательнаго характера, а предоставляются доброй волѣ крестьянъ. При такой постановкѣ совершенно нельзя разсчитывать на успѣхъ реформы. Еслибъ вообще его планъ не встрѣчалъ возраженій, то онъ могъ бы имѣть успѣхъ только въ томъ случаѣ, когда превращеніе свободнаго владѣнія въ неотчуждаемое носило бы обязательный характеръ.

Во-вторыхъ, чрезвычайно трудно выдѣлить изъ крестьянскаго владѣнія ту часть его, которая можетъ быть превращена въ нераздѣльный дворъ. То, что Штейнъ называетъ свободнымъ владѣніемъ, по отношенію къ которому владѣлецъ сохраняетъ всѣ свои права, такъ тѣсно сплетается съ неотчуждаемымъ дворомъ и его хозяйствомъ, что отчужденіе его было бы связано съ большимъ обезцѣненіемъ. Выдѣлить изъ всей принадлежащей крестьянину земли, на которой ведется одно хозяйство, въ натурѣ то, что должно составлять неотчуждаемый дворъ, далеко не всегда возможно. Во всякомъ случаѣ при наличности тѣхъ причинъ, которыя приводятъ къ задолженности, а причины эти ни сколько не устраняются предложеннымъ Штейномъ планомъ, это привело бы не къ упрочненію крестьянства, а къ тому, что крестьяне сохранили бы сравнительно небольшую часть своего теперешняго владѣнія. Прочное, независимое крестьянство, имѣющее возможность бороться съ различными невзгодами, не можетъ развиваться, если въ его распоряженіи будетъ оставаться минимумъ земли, необходимый для существованія. Для прогресса крестьянскаго хозяйства создались бы непреодолимыя препятствія.

Въ-третьихъ, трудно себѣ представить, какъ одновременно могутъ существовать два діаметрально противоположныхъ порядка, одинъ, основанный на началахъ современнаго права, признающаго свободное распоряженіе имуществомъ, раздѣлъ, отчужденіе, залогъ, свободу завѣщательнаго распоряженія, и на ряду съ нимъ другой, не допускающій ни раздѣла, ни залога, ни свободы завѣщательнаго распоряженія. Благодаря раздѣленію крестьянской собственности на двѣ части, подчиняющіяся различнымъ нормамъ, крестьянинъ въ дѣйствительности будетъ лишенъ кредита и для той части, которая, по плану Штейна, остается свободною, потому что чрезвычайно трудно разграничить, гдѣ начинается свободное имущество и гдѣ начинается неотчуждаемый дворъ, какова цѣнность каждаго изъ нихъ. Затрудненія эти не устраняются даже въ томъ случаѣ, когда дворъ отмежеванъ, потому что помимо земли для кредита имѣютъ значеніе инвентарь и постройки. Если крестьянинъ владѣетъ двумя совершенно самостоятельными имѣніями, одно изъ нихъ можетъ быть объектомъ залога, другое можетъ оставаться внѣ сферы кредита, но если различныя нормы примѣняются къ одному и тому же имѣнію, кредиторъ, будетъ ли это частное лицо или кредитное учрежденіе, не будетъ имѣть безспорнаго критерія для кредита и не будетъ въ точности знать, какое имущество слу-

житъ обезпеченіемъ ссуды, какова его стоимость независимо отъ двора. Кредитъ въ дѣйствительности будетъ крайне ограниченъ и по отношенію къ той части имѣнія, которая остается формально свободною. Не лучше поставленъ вопросъ и при раздѣлѣ наслѣдства. Штейнъ предлагаетъ сохранить современную форму наслѣдственнаго права; слѣдовательно, сохранить источникъ, неминуемо приводящій къ росту долговъ, но для удовлетворенія сонаслѣдниковъ предоставляетъ только свободную часть имѣнія, а не неотчуждаемый дворъ. Въ такомъ случаѣ крестьяне, располагая лишь тѣмъ незначительнымъ кредитомъ, который они могутъ получать подъ залогъ только свободной части своей земли, вынуждены будутъ продавать ее и оставлять за собою тотъ минимумъ земли и инвентаря, который выдѣленъ въ неотчуждаемый дворъ и записанъ въ крестьянскую книгу. Рано или поздно въ рукахъ крестьянина останется только неотчуждаемый дворъ, крестьянская собственность будетъ раздроблена. Что касается свободныхъ земель, то можно думать, что онѣ будутъ переходить въ руки тѣхъ, которые сами не будутъ вести хозяйства. Въ деревнѣ могутъ упрочиться чуждые крестьянству элементы, аренда со всѣми неблагопріятными послѣдствіями можетъ получить большое развитіе. Вмѣсто крестьянскаго хозяйства въ теперешнемъ его объемѣ мы будемъ имѣть минимумъ, который въ лучшемъ случаѣ можетъ спасти крестьянина только отъ нищеты.

Еслибъ крестьянскій дворъ былъ, по крайней мѣрѣ, навсегда гарантированъ отъ задолженности, проектъ Штейна могъ бы встрѣтить сочувствіе со стороны тѣхъ, которые придаютъ большое значеніе освобожденію отъ долговъ, хотя сокращеніе площади крестьянской земли, по моему мнѣнію, такъ сильно говоритъ противъ его проекта, что изъ-за одного этого къ нему пришлось бы отнестись отрицательно. Что же тогда сказать о неотчуждаемомъ дворѣ, если и онъ можетъ обременяться долгами? Штейнъ допускаетъ, что владѣльцы неотчуждаемыхъ дворовъ, уступивъ сонаслѣдникамъ или кредиторамъ свободные участки, могутъ все-таки нуждаться въ кредитѣ. Кредитъ этотъ долженъ, по его мнѣнію, быть организованъ при посредствѣ крестьянскихъ товариществъ, участіе въ которыхъ предоставляется доброй волѣ крестьянъ. Это—основанныя на началахъ взаимности учрежденія краткосрочнаго кредита, аналогичныя существующимъ въ настоящее время банкамъ или кассамъ мелкаго кредита. Кредитъ открывается вексельный; слѣдовательно, можно думать, краткосрочный. Это видно изъ того, что Штейнъ, перечисляя нужды, для которыхъ товарищества могутъ открывать кредитъ, останавливается на расходахъ на похороны и на выдачу замужъ дочерей, отчасти на расходахъ, вызываемыхъ несчастными случаями и улучшеніями.

Въ виду этого было бы ошибочно думать, что нераздѣльный дворъ Штейна останется надолго оплотомъ для крестьянской семьи. Мало того, Штейнъ даже

не устанавливаетъ границы задолженности; онъ только монополизируетъ кредитъ, возлагая его на кредитныя товарищества. Размѣръ кредита при этомъ нисколько не ограниченъ, онъ назначается самимъ товариществомъ. Поэтому не исключены случаи, когда крестьянинъ будетъ пользоваться кредитомъ хотя бы въ размѣрѣ полной стоимости неотчуждаемаго двора. «Если на это послѣдуетъ согласіе товарищества, говоритъ Штейнъ, каждый членъ товарищества можетъ заложить свой неотчуждаемый дворъ даже до полной стоимости, но это будетъ не индивидуальный кредитъ, а кредитъ товарищества». Изъ этого ясно, что измѣнится только источникъ кредита: вмѣсто долгосрочнаго кредита, частныхъ закладныхъ или личнаго кредита капиталиста, ростовщика, торговца можетъ получить развитіе кредитъ крестьянскаго кредитнаго товарищества. Будетъ ли такой кредитъ связанъ съ рискомъ для товарищества или нѣтъ, это съ точки зрѣнія цѣлей, которыя преслѣдуетъ проектъ Штейна, безразлично, потому что крестьянинъ, обременяющій свое послѣднее достояніе долгомъ въ суммѣ полной стоимости, обязанный, вслѣдствіе этого, выплачивать въ видѣ процентовъ, можетъ быть, весь свой доходъ, перестаетъ быть тѣмъ идеаломъ устойчиваго, прочнаго, независимаго крестьянина, который, по мнѣнію Штейна, необходимъ для правильнаго развитія государственной жизни. Кредитъ въ данномъ случаѣ тѣмъ болѣе опасенъ, что товарищества, какъ только что указано, по своей организаціи могутъ открывать только краткосрочный кредитъ. Разсматривая съ этой точки зрѣнія планъ Штейна, мы должны придти къ заключенію, что задолженность, устраненіе которой признается имъ настоятельно необходимымъ, легко можетъ возродиться, хотя и въ другой формѣ.

Но такіе случаи, думаетъ Штейнъ, будутъ очень рѣдки; напротивъ, можно скорѣе ожидать, что крестьянское товарищество окажется болѣе жестокимъ кредиторомъ, чѣмъ частныя лица, и будетъ отказывать въ кредитѣ. Въ такомъ случаѣ для крестьянъ остается одинъ выходъ: порвать связь съ товариществомъ и превратить свой неотчуждаемый дворъ въ свободное владѣніе. Такъ какъ существующая теперь потребность въ кредитѣ, несомнѣнно, будетъ существовать и потомъ, то крестьянинъ, который не найдетъ поддержки въ товариществѣ, будетъ ее искать внѣ товарищества, т.-е. снова превратитъ свой свободный отъ долговъ дворъ въ такой, которымъ онъ можетъ распоряжаться по своему усмотрѣнію.

Словомъ, повсюду мы наталкиваемся на противорѣчія, и въ результатѣ такой проектъ даетъ также мало, какъ американское законодательство. Въ проектѣ Штейна бросается рѣзко въ глаза несоотвѣтствіе между анализомъ причинъ задолженности и мѣрами, предложенными для противодѣйствія разрушительнымъ тенденціямъ современнаго экономическаго оборота. Изъ этого анализа, въ конечныхъ выводахъ совпадающаго съ анализомъ, сдѣланнымъ гораздо раньше Родбертусомъ, слѣдуетъ,

что задолженность неразрывно связана съ современною экономическою организаціею, съ дѣйствующимъ правомъ. Но тогда тщетно искать спасенія въ дробленіи крестьянской собственности, въ выдѣленіи минимума земли, находящагося подъ усиленною охраною; тщетно искать выхода въ мѣропріятіяхъ, не выходящихъ за предѣлы кредита. Разъ причины, приводящія къ росту задолженности, остаются въ силѣ, стремленіе сохранить существующую экономическую организацію во всемъ ея объемѣ, существующее распредѣленіе поземельной собственности и вмѣстѣ съ тѣмъ устранить неизбѣжныя послѣдствія этой организаціи, представляется, по моему мнѣнію, совершенно неосуществимою задачею. Безспорно, кредитъ является могучимъ орудіемъ для всякаго рода мѣропріятій, но этимъ орудіемъ, по моему мнѣнію, надо пользоваться не для того, чтобы прямо или косвенно сокращать площадь крестьянской земли, а, напротивъ, для того, чтобы содѣйствовать ея расширенію. Правильный выходъ долженъ заключаться не въ томъ, чтобы выбрасывать изъ деревни обездоленныхъ и создавать привилегіи для одного избранника изъ крестьянской семьи, привилегіи, дѣйствіе которыхъ къ тому же еще весьма проблематично, а въ томъ, чтобы давать выходъ нарождающимся въ деревнѣ силамъ, давать имъ возможность устраиваться въ сельскомъ хозяйствѣ или въ другихъ отрасляхъ народнаго хозяйства. Безъ кредита, подчасъ даже весьма широкаго, такая политика невозможна. Кредитъ долженъ давать средства для расширенія площади крестьянскихъ земель, помогать тѣмъ изъ наслѣдниковъ, которые не получаютъ крестьянскаго двора, пріобрѣтать для себя участки земли; безъ кредита нельзя поставить крестьянское хозяйство въ такое положеніе, чтобы оно могло бороться съ неблагопріятными тенденціями современнаго экономическаго оборота. Если дробленіе крестьянскаго двора нежелательно, то надо стремиться къ тому, чтобы для сельскаго населенія открывалась возможность пріобрѣтать землю, а это немыслимо безъ кредита.

Въ-четвертыхъ, условія хозяйства такъ быстро и часто измѣняются, что нераздѣльные дворы очень скоро перестали бы удовлетворять условіямъ, которыя были положены въ основу при ихъ устройствѣ. Для крестьянскаго хозяйства создались бы новыя препятствія и затрудненія. Точно также къ большимъ затрудненіямъ можетъ привести требованіе погашенія долговъ, падающихъ на нераздѣльный дворъ (если вообще допустить, что такое распредѣленіе долговъ возможно и на него послѣдуетъ согласіе кредиторовъ), при продажѣ съ торговъ. Если покупщикъ не будетъ располагать достаточными средствами, онъ будетъ вынужденъ ограничиваться неотчуждаемымъ дворомъ, а свободную землю долженъ будетъ продавать для разсчета по торгамъ. Опять-таки результатомъ будетъ уменьшеніе объема крестьянскаго хозяйства. Если стремиться къ тому, чтобы земля не уходила изъ крестьянскихъ рукъ, то цѣлесообразнѣе допускать къ

торгамъ хозяевъ, не располагающихъ большими свободными средствами. Въ противномъ случаѣ на этой почвѣ можетъ развиться неблагопріятная для крестьянскаго землевладѣнія мобилизація. Все крестьянское хозяйство опутывается такою массою искусственныхъ ограниченій, что трудно себѣ представить, чтобы крестьяне могли улучшить свое положеніе. Во всѣхъ хозяйственныхъ распоряженіяхъ, связанныхъ съ покупкою инвентаря, съ улучшеніями, съ различнаго рода затратами, съ измѣненіемъ системы хозяйства, съ покупкою или продажею участковъ земли и проч., необходимо будетъ разграничивать свободную часть владѣнія отъ неотчуждаемой; каждая часть владѣнія будетъ имѣть своихъ кредиторовъ, одна будетъ обременяться долгами на счетъ другой, и въ результатѣ крестьянину придется, можетъ-быть, чаще оставлять часть своего владѣнія кредиторамъ, чѣмъ это имѣетъ мѣсто въ настоящее время.

Чтобъ оставаться послѣдовательнымъ, необходимо было бы распространить предложенныя Штейномъ ограниченія на всю принадлежащую крестьянамъ землю, а не на часть ея. Штейнъ думаетъ, что каждый крестьянинъ предпочтетъ получить небольшой дворъ, свободный отъ долговъ, чѣмъ владѣть большою площадью, обремененною долгами, но въ дѣйствительности крестьянинъ никогда не откажется отъ расширенія площади своего владѣнія, а тѣмъ менѣе согласится добровольно отказаться отъ части своей земли. Кромѣ того, объемъ хозяйства не зависитъ отъ доброй воли владѣльца, и переходъ отъ теперешняго хозяйства къ хозяйству на площади неотчуждаемаго двора связанъ съ ломкою всего склада крестьянской жизни.

Этимъ я закончу свои замѣчанія о проектѣ Лоренца Штейна. Коренная ошибка, которую онъ раздѣляетъ со многими другими, заключается, по моему мнѣнію, въ томъ, что онъ ищетъ выхода не въ активномъ вмѣшательствѣ государства, направленномъ къ измѣненію распредѣленія наземельной собственности, посколько это вообще возможно при существованіи частной собственности на землю и капиталъ, не въ мѣропріятіяхъ соціальнополитическаго характера, которыя дали бы возможность упрочить благосостояніе крестьянскаго населенія, не сокращая площади принадлежащей ему земли, а въ искуственномъ выдѣленіи того минимума, сохраненіе котораго, еслибъ оно и было достигнуто, не только не подняло бы крестьянства, но еще ослабило бы его значеніе въ государствѣ.

Корпоративная организація кредита у Шеффле.

Совершенно самостоятельное мѣсто занимаетъ проектъ организаціи кредита, предложенный Шеффле. Какъ все, что связано съ именемъ Шеффле, проектъ этотъ обратилъ на себя большое вниманіе и подвергался всестороннему обсужденію въ литературѣ. Первоначально онъ былъ изложенъ въ 1883 г. въ книгѣ „Incorporation des Hypothekarcredites“. Чрезъ десять лѣтъ Шеффле опять вернулся къ этому вопросу, переработалъ свою программу, придалъ ей болѣе практическій характеръ и изложилъ ее въ статьѣ, помѣщенной въ журналѣ Zukunft, перепечатанной въ Deutsche Kern und Zeitfragen (Berlin 1894, стр. 296—349). Задача корпоративной организаціи ипотечнаго кредита заключается въ томъ, чтобы укрѣпить крестьянство и дать ему возможность переживать невзгоды, связанныя съ сельскимъ хозяйствомъ. Какъ только наступаетъ неурожай, какія-нибудь другія бѣдствія или несчастные случаи, падающія на отдѣльныхъ хозяевъ или на все сельское хозяйство, крестьяне большею частью раззоряются, такъ какъ ихъ кредитъ исчерпанъ и они лишены возможности прибѣгать къ этому источнику именно тогда, когда они всего болѣе необходимъ. Устранить это зло можетъ только корпоративная организація землевладѣльцевъ, имѣющая своею цѣлью упроченіе и обезпеченіе реальнаго кредита. Въ эту организацію не входятъ крупные поземельные собственники, домены, общинныя земли; всѣ остальные землевладѣльцы объединяются въ окружныя, уѣздныя, провинціальныя корпораціи, объединяющіяся затѣмъ въ имперскій союзъ. Въ отличіе отъ проекта Штейна вся организація носитъ принудительный характеръ. Корпорація предназначена для доставленія кредита въ размѣрѣ, въ точности установленномъ въ законѣ; ей предоставляется исключительное право выпуска закладныхъ листовъ. Но кредитъ, который она открываетъ крестьянину, отличается отъ обычнаго ипотечнаго кредита тѣмъ, что она обязательно контролируетъ назначеніе ссудъ и допускаетъ ихъ только для опредѣленныхъ, въ точности указанныхъ цѣлей. Для кредита указана ограниченная сфера примѣненія; онъ долженъ содѣйствовать меліораціямъ, къ нему можно прибѣгать въ несчастныхъ случаяхъ, изъ него могутъ покрываться расходы по различнымъ видамъ страхованія, но ни въ какомъ случаѣ онъ

не долженъ носить потребительнаго характера. Не допускается также кредитъ для покупки земли или для уплаты сонаслѣдникамъ; этотъ видъ кредита допускается лишь въ самыхъ незначительныхъ размѣрахъ. Наряду съ корпораціями, снабжающими землевладѣльцевъ ипотечнымъ кредитомъ, должны быть организованы кредитныя товарищества, не носящія принудительнаго характера, для снабженія оборотными средствами (по образцу Райффейзеновскихъ кассъ, сумѣвшихъ завоевать себѣ большія симпатіи въ сельскомъ населеніи). Высшій размѣръ кредита не долженъ въ общемъ превышать 40—50% оцѣночной суммы имѣнія, при чемъ послѣдняя должна быть основана не на продажной цѣнѣ имѣнія, а на капитализаціи чистаго дохода изъ процента, нѣсколько превышающаго процентъ по закладнымъ листамъ. Кредитъ открывается съ обязательнымъ погашеніемъ; послѣднее должно производиться въ періодъ отъ 15 до 25 лѣтъ, въ зависимости отъ назначенія ссуды.

Членамъ корпораціи предоставляется не только право на кредитъ, но и право продавать корпораціи свои имѣнія по цѣнѣ на нѣсколько процентовъ ниже оцѣнки. Такимъ образомъ задача корпораціи не ограничивается организаціею кредита; въ ея функціи входитъ также пріобрѣтеніе имѣній не только тѣхъ, которыя предложены членами корпораціи, но и тѣхъ, которыя продаются принудительнымъ путемъ (кромѣ лѣсныхъ имѣній). Имѣнія эти не эксплоатируются корпораціею; она сдаетъ ихъ въ аренду или продаетъ по высшей предложенной цѣнѣ. Благодаря корпоративной организаціи кредита прибыль отъ ссудныхъ операцій поступаетъ въ пользу заемщиковъ, а прибыль отъ покупки имѣній и послѣдующей продажи поступаетъ въ пользу арендаторовъ и покупщиковъ. При неисправной уплатѣ процентовъ или при употребленіи ссуды несогласно назначенію, указанному при выдачѣ ссуды, имѣнія поступаютъ въ собственность корпораціи безъ всякихъ торговъ по оцѣночной суммѣ. Но корпоративная организація ипотечнаго кредита не принесла бы никакой пользы, еслибъ кредиторамъ по личнымъ долгамъ было предоставлено право обращать взысканіе на имѣніе. Въ виду этого взысканіе по личнымъ долгамъ, обращенное на землю и принадлежности хозяйства, должно быть совершенно воспрещено. Исключеніе допускается только для зарегистрованныхъ кредитныхъ товариществъ. Впрочемъ, и они не имѣютъ права въ случаѣ неплатежа назначать имѣнія въ продажу, но имъ предоставляется право переступать свои требованія корпораціи. Такимъ образомъ корпорація является единственнымъ кредитнымъ учрежденіемъ, которое вѣдаетъ различныя формы кредита, обезпеченнаго залогомъ земли; только ей предоставлено право обезпечивать свои требованія ипотечнымъ порядкомъ, она одна имѣетъ право пріобрѣтать на торгахъ имѣнія. Словомъ, всѣ сдѣлки и отношенія, связанныя съ ипотечнымъ кредитомъ и принудительною продажею, переносятся корпораціею.

Таковы главныя черты проекта Шеффле, какъ онъ изложенъ въ Incorporation der Hypothekarcredites. Гораздо опредѣленнѣе и яснѣе изложены его взгляды въ «Deutsche Kern und Zeitfragen». Ничѣмъ неограниченное право залога земли отдаетъ крестьянство въ руки ростовщиковъ и всякаго рода посредниковъ. Этому манчестерству въ сферѣ аграрныхъ отношеній долженъ быть положенъ конецъ, но вмѣстѣ съ тѣмъ должны быть сохранены основныя начала современнаго строя: свобода перехода земли изъ рукъ въ руки и свобода дробленія. Современное либеральное, проникнутое индивидуализмомъ, крестьянское право является, по мнѣнію Шеффле, самымъ опаснымъ проявленіемъ всего манчестерства. Оно приводитъ къ тому, что крестьяне при кредитѣ, при покупкѣ скота и земли теряютъ «прибавочную стоимость» своего труда и не могутъ выбиться изъ нужды. Современное бѣдственное положеніе вызывается двумя причинами: во-первыхъ, отсутствіемъ свободнаго имущества и правильнаго кредита, необходимаго для того, чтобы покрывать потери неблагопріятныхъ лѣтъ избытками благопріятныхъ; во вторыхъ, отсутствіемъ корпоративной и товарищеской организаціи средняго и мелкаго землевладѣнія. Только такая организація была бы въ состояніи предупредить чрезмѣрную задолженность, слишкомъ высокія цѣны при покупкѣ и слишкомъ низкія при продажѣ земли и инвентаря. Вмѣстѣ съ тѣмъ она избавила бы крестьянъ, которые не могутъ почему-либо удержать за собою земли, отъ убытковъ, связанныхъ съ принудительною продажею. Всѣ такія земли обязательно должны были бы переходить къ корпораціи; она обязана была бы также принимать отъ всѣхъ членовъ ихъ земли по цѣнѣ, основанной на доходѣ. Корпоративная организація уничтожила бы ростовщическую ссуду скота, скупку имѣній по низкимъ цѣнамъ и создала бы (съ государственною гарантіею или безъ нея) кредитъ для хозяйственныхъ нуждъ. Все это, по мнѣнію Шеффле, можетъ быть достигнуто безъ нарушенія свободы дробленія земли, безъ привилегій въ наслѣдованіи, безъ ограниченія свободы отчужденія, вообще безъ нарушенія тѣхъ основныхъ началъ, на которыхъ построенъ современный строй. Современное, основанное на либеральныхъ началахъ, крестьянское право должно сохраниться, кромѣ существующаго теперь неограниченнаго права залога. Большимъ бѣдствіемъ для крестьянъ является чрезмѣрное возвышеніе цѣнъ на землю; возвышеніе это вызывается тѣмъ, что цѣны превышаютъ «единственную естественную норму, капитальную стоимость средняго чистаго дохода».

Что касается кредита, то Шеффле различаетъ прежде всего реальный кредитъ и личный; подъ первымъ онъ понимаетъ всякій залоговый кредитъ (ипотечный и ломбардный), подъ вторымъ—кредитъ, основанный на личномъ довѣріи безъ всякаго обезпеченія имуществомъ. Далѣе, онъ отличаетъ кредитъ, который служитъ для покупки имѣнія и для мелiорацій, отъ кредита, который служитъ для текущихъ нуждъ хозяйства. Особенное

вниманіе онъ у дѣляетъ кредиту, который необходимъ для чрезвычайныхъ случаевъ; это тотъ видъ кредита, для котораго всегда долженъ оставаться извѣстный просторъ. Наконецъ, онъ различаетъ свободный кредитъ и условный; первымъ можно пользоваться безъ всякихъ ограниченій, второй предназначается для опредѣленныхъ цѣлей. Всѣ эти виды кредита должны быть такъ организованы, чтобы всегда оставался резервъ для чрезвычайныхъ случаевъ и бѣдствій, связанныхъ съ сельскимъ хозяйствомъ или съ личными условіями владѣльца. Чтобы предупредить непроизводительную задолженность, кредитъ для покупки земли и для производства меліорацій долженъ оставлять просторъ для кредита, необходимаго для веденія хозяйства и для помощи въ несчастныхъ случаяхъ.

Свою программу Шеффле формулируетъ въ слѣдующихъ пунктахъ:

1. Всѣ виды реальнаго кредита возлагаются исключительно на крестьянскія корпораціи, выпускающія крестьянскіе закладные листы съ правительственною гарантіею или безъ нея.

2. Кредитъ на покупку земли ограничивается опредѣленною, сравнительно незначительною частью оцѣночной суммы, до 40%. Этимъ имѣется въ виду оказать давленіе на цѣны, чтобы довести ихъ до естественнаго уровня, который, по мнѣнію Шеффле, заключается въ капитализированномъ среднемъ чистомъ доходѣ. Ограниченный размѣръ этого вида кредита мотивируется еще необходимостью оставить просторъ для различныхъ крестьянскихъ нуждъ, для которыхъ требуется кредитъ.

3. Другіе виды реальнаго кредита назначаются только на опредѣленныя, въ точности указанныя крестьянскія нужды, съ обязательнымъ погашеніемъ, въ зависимости отъ характера затраты. Это условный кредитъ, находящійся подъ контролемъ корпораціи или крестьянскихъ товариществъ.

4. Высшій размѣръ кредита, открываемый корпораціею, опредѣляется отъ 80 до 90% (вмѣсто 40—50%, которыми ограничивается кредитъ по первоначальному проекту) оцѣнки, основанной на капитализаціи чистаго дохода. Если заложенныя въ этихъ размѣрахъ имѣнія назначаются въ продажу и на торгахъ не будетъ выручена сумма числящихся на нихъ долговъ корпораціи, то имѣнія эти поступаютъ въ собственность корпораціи; послѣдняя сдаетъ ихъ въ аренду или продаетъ.

5. Членамъ корпораціи предоставляется право продавать корпораціи свои имѣнія по цѣнѣ на нѣсколько процентовъ ниже оцѣнки, установленной корпораціею при пріемѣ въ залогъ имѣнія.

6. Долги крестьянскимъ товариществамъ обезпечиваются ипотекою чрезъ посредство корпораціи. Всѣ другія частныя требованія, за исключеніемъ требованій сонаслѣдниковъ и суммъ, оставшихся неуплаченными при покупкѣ, но въ предѣлахъ кредита, указаннаго въ п. 2, не обезпечиваются ипотекою.

7. Взысканіе по личнымъ долгамъ можетъ обращаться на имѣніе только при переходѣ его въ другія руки, при чемъ вексельные долги не пользуются никакимъ преимуществомъ предъ остальными личными долгами.

При такой организаціи индивидуальная ипотека должна совершенно исчезнуть, ипотечный кредитъ будетъ составлять монополію корпораціи, непосредственныя отношенія между капиталистами и крестьянами въ сферѣ кредита прекращаются. Для капиталистовъ остается возможность помѣщать свои капиталы въ крестьянскихъ закладныхъ листахъ, которые должны будутъ считаться бумагою перваго ранга даже безъ правительственной гарантіи.

Преимущества корпоративной организаціи заключаются, по мнѣнію Шеффле, въ слѣдующемъ:

Во-первыхъ, вмѣсто первой, второй и послѣдующихъ ипотекъ, съ прогрессивно увеличивающимся процентомъ, будетъ только одна ипотека, по которой будетъ уплачиваться одинаковый, невысокій процентъ.

Во-вторыхъ, основаніемъ для залога будетъ служить доходность, а не продажная цѣна. Поэтому оцѣнка будетъ болѣе равномѣрна, однообразна и справедлива. Чтобы сдѣлать кредитъ болѣе эластичнымъ, оцѣнка должна измѣняться въ зависимости отъ увеличенія или уменьшенія доходности.

Третье преимущество заключается въ томъ, что устанавливается опредѣленная граница (Beleihungsgrenze), далѣе которой заложенность теряетъ ипотечный характеръ. Вмѣсто первой ипотеки банка въ 60% и послѣдующихъ частныхъ ипотекъ безъ всякихъ ограниченій и безъ всякаго отношенія къ стоимости имѣнія, задолженность должна будетъ ограничиваться 80—90% оцѣнки. Для крайнихъ случаевъ допускается вторая ипотека изъ болѣе высокаго процента въ предѣлахъ остальныхъ 10—20%.

Такой кредитъ не связанъ, по мнѣнію Шеффле, съ большимъ рискомъ для корпораціи, потому что основаніемъ служитъ не продажная цѣна, а доходность. Къ тому же этотъ рискъ долженъ быть перенесенъ на государство. Имѣнія, поступающія въ собственность корпораціи вслѣдствіе неисправности владѣльцевъ въ платежахъ, сдаются корпораціею въ аренду по возможности прежнимъ владѣльцамъ; имъ предоставляется также право преимущественной покупки.

Корпоративный кредитъ отличается отъ частной ипотеки тѣмъ, что не подлежитъ востребованію со стороны корпораціи; послѣдняя получаетъ только проценты и погашеніе, размѣръ котораго опредѣляется въ зависимости отъ назначенія ссуды. Погашеніе безусловно необходимо, такъ какъ конечною цѣлью должно быть освобожденіе отъ долговъ, такъ чтобы долги не переходили изъ поколѣнія въ поколѣніе. Единственное ограниченіе, которое Шеффле признаетъ необходимымъ, заключается въ установленіи границы для задолженности; въ остальномъ, т.-е. въ правѣ отчужденія и

дробленія, въ правѣ распоряженія своимъ имуществомъ по завѣщанію, владѣльцы сохраняютъ полную свободу.

Кредитъ въ 80—90% дѣлится прежде всего на двѣ части. Одна изъ нихъ опредѣляется въ 40% и носитъ характеръ свободнаго кредита; этимъ кредитомъ владѣлецъ можетъ пользоваться по своему усмотрѣнію, не подчиняясь никакому контролю, слѣдовательно, можетъ предназначить его и для покупки земли. Другая часть кредита предназначается только на опредѣленныя нужды, при чемъ заемщикъ, испрашивая ссуду, долженъ указывать, для чего она предназначается. Корпорація не принимаетъ на себя опредѣленіе цѣнъ на землю. Кто покупаетъ на наличныя деньги, можетъ платить, сколько ему угодно, т.-е. и свыше подоходной оцѣнки. Въ дѣйствительности же корпорація несомнѣнно будетъ оказывать давленіе на цѣны, такъ какъ покупка обыкновенно производится при помощи кредита, а размѣръ кредита, которымъ можно будетъ пользоваться для покупки, ограничивается 40% подоходной оцѣнки. Благодаря этому устраняются многіе изъ покупщиковъ, и цѣны должны неминуемо подвергнуться пониженію. Такъ какъ всѣ остальные виды кредита, кромѣ кредита, предназначеннаго для покупки земли, носятъ хозяйственный и производительный характеръ, то устраняется одна изъ главныхъ причинъ задолженности, заключающаяся, какъ это признаетъ и Шеффле, въ переходѣ имущества изъ рукъ въ руки. Покупателемъ можетъ быть только тотъ, кто будетъ располагать значительными средствами. Для чего бы ни потребовался кредитъ свыше 40%, онъ долженъ носить предметный характеръ и подчиняется контролю корпораціи или кредитнаго товарищества. Шеффле предусматриваетъ слѣдующія затраты: различнаго рода меліораціи, покупка живого и мертваго инвентаря, покупка корма, сѣмянъ, удобренія, плата рабочимъ, семейныя нужды, платежи въ различныя страховыя учрежденія, наконецъ затраты на поддержаніе хозяйства и личныя нужды владѣльца при неурожаѣ и другихъ бѣдствіяхъ.

Однако, кромѣ свободнаго и условнаго кредита, Шеффле допускаетъ еще дополнительный ипотечный кредитъ до полной оцѣнки, выдаваемый тою же корпораціею, но на другихъ началахъ, изъ болѣе высокаго процента. Онъ предназначается главнымъ образомъ для страхованія отъ огня, неурожая, градобитія, страхованія скота и т. д. Такъ какъ кредитъ этотъ связанъ съ большимъ рискомъ, чѣмъ обычный кредитъ, то корпорація должна обладать для этого особыми запасными фондами и пользоваться государственною или общинною гарантіею или другими дополнительными рессурсами, не исключая частной благотворительности. Я упомянулъ объ этомъ дополнительномъ ипотечномъ кредитѣ, говоритъ Шеффле, только для того, чтобы показать, что корпоротивная организація даетъ возможность использовать для экономически обоснованнаго реальнаго кредита стоимость земли до послѣдняго пфенига. Кредитъ этотъ предназначается для

такихъ чрезвычайныхъ случаевъ, какъ неурожай кормовъ, какой испытала Германія, напримѣръ, въ 1893 году.

Организація личнаго кредита должна быть возложена, какъ выше указано, на мелкія кредитныя товарищества, которыя должны быть въ тѣсной связи съ корпоративнымъ ипотечнымъ банкомъ. Крестьянамъ должно быть предоставлено право уступать въ пользу товариществъ часть кредита, которымъ они пользуются въ ипотечномъ корпоративномъ банкѣ, что сдѣлаетъ ихъ операціи менѣе рискованными. Небольшія товарищества на мѣстахъ легче могутъ контролировать назначеніе ссудъ, но если они будутъ объединены въ союзы, имъ можетъ быть предоставленъ выпускъ особыхъ бумагъ на предъявителя (аналогичныхъ закладнымъ листамъ). Вся эта организація кредита должна распространяться только на крестьянъ-собственниковъ, при чемъ крестьяниномъ признается тотъ, что самъ ведетъ хозяйство безъ наемнаго управляющаго. Организація должна распространяться на всю страну, но въ каждой провинціи должна быть самостоятельная корпоративная организація крестьянства съ самостоятельнымъ банкомъ ипотечнаго кредита, выпускающимъ закладные листы. Владѣльцы, долги которыхъ не превышаютъ свободнаго кредита (40%), немедленно подчиняются новому порядку; остальные—по мѣрѣ перехода имѣнія по наслѣдству или по добровольному акту. Погашеніе долговъ, лежащихъ на крестьянскихъ владѣніяхъ, задолженность которыхъ не превышаетъ 80—90% подоходной оцѣнки, производится путемъ выпуска гарантированныхъ государствомъ (или провинціею) крестьянскихъ закладныхъ листовъ.

Такова въ главныхъ чертахъ корпоративная организація ипотечнаго кредита. Я вполнѣ согласенъ съ Бухенбергеромъ [1]), что планъ Шеффле по оригинальности и грандіозности построенія, по послѣдовательности въ проведеніи основныхъ идей превосходитъ всѣ другіе проекты, направленные къ ограниченію ипотечнаго кредита и къ защитѣ крестьянскаго населенія отъ послѣдствій чрезмѣрной задолженности. Шеффле не создаетъ искусственнаго разграниченія между неотчуждаемымъ дворомъ и свободнымъ владѣніемъ, не приковываетъ крестьянина къ землѣ, не стѣсняетъ свободнаго перехода, какъ это дѣлаетъ, напримѣръ, Штейнъ, а выдвигаетъ на первый планъ въ высшей степени плодотворный принципъ, заключающійся въ объединеніи крестьянства въ одну корпорацію для достиженія наиболѣе благопріятныхъ результатовъ въ различныхъ отрасляхъ приложенія труда въ сельскомъ хозяйствѣ.

Идея корпоративнаго устройства ипотечнаго кредита сама по себѣ, по моему мнѣнію, настолько важна, что замѣна существующихъ кредитныхъ учрежденій корпоративными сохраняетъ свое значеніе и

---

1) Agrarwesen und Agrarpolitik, B. II, стр. 269 и слѣд.

для тѣхъ, которымъ проектъ Шеффле представляется неосуществимымъ и даже нежелательнымъ. Корпоративный кредитъ возможенъ и безъ тѣхъ требованій, которыя предъявляетъ къ нему Шеффле. Организованный на этихъ началахъ кредитъ обладаетъ большими преимуществами предъ всѣми другими формами кредита и заслуживаетъ предпочтенія какъ предъ акціонерною формою, такъ и предъ государственнымъ кредитомъ. Ипотечный кредитъ по своей простотѣ, по своей обезпеченности всего менѣе соотвѣтствуетъ требованіямъ, предъявляемымъ къ акціонерной формѣ предпріятій, тутъ нѣтъ нужды въ частной иниціативѣ заинтересованныхъ лицъ, вкладывающихъ свой капиталъ для полученія прибыли.

Уже одинъ тотъ фактъ, что акціонерные земельные банки являются однимъ изъ самыхъ доходныхъ предпріятій не только у насъ, но и въ другихъ странахъ, прекрасно доказываетъ, что операціи земельнаго кредита не связаны съ рискомъ. Но высокій размѣръ дивиденда не всегда свидѣтельствуетъ объ устойчивости того или другого предпріятія, такъ какъ послѣ цѣлаго ряда лѣтъ съ хорошимъ дивидендомъ могутъ наступить и убыточные годы. Не то представляютъ земельные банки: доходность ихъ акцій подвергается весьма незначительнымъ колебаніямъ, гораздо меньшимъ, чѣмъ акціи другихъ банковъ, не говоря уже о бумагахъ промышленныхъ обществъ. Несмотря на вызванное кризисомъ пониженіе доходности большинства акціонерныхъ обществъ, земельные банки продолжаютъ выдавать попрежнему высокій дивидендъ. Дивидендъ дѣйствующихъ въ Россіи акціонерныхъ земельныхъ банковъ мало измѣнился за послѣдніе годы; онъ составлялъ 16% въ 1900 г., 15% въ 1901 и 1902 гг. и 14% въ 1903 г., а чистая прибыль была еще выше. При основномъ капиталѣ около 70 мил. банки получили чистую прибыль въ 11,5 мил. и выдали въ дивидендъ 9,8 мил. Прибыль была бы еще выше, еслибъ банкамъ не приходилось терпѣть въ послѣдніе годы убытковъ, но такъ какъ убытки понесены исключительно на городскихъ имуществахъ, то изъ этого слѣдуетъ, что операціи по земельнымъ ссудамъ представляются исключительными по своей выгодности. Понятно поэтому, что, несмотря на пониженіе цѣнъ на бумаги и возвышеніе процента, биржевая цѣна и въ 1903 г. больше, чѣмъ вдвое, превышала нарицательную сумму акціонернаго капитала. Правда, кромѣ акціонернаго капитала, банки имѣютъ крупный запасный капиталъ и резервный фондъ, образовавшіеся преимущественно отъ взносовъ акціонеровъ, а не путемъ отчисленія изъ прибылей, но зато, съ другой стороны, не вся чистая прибыль поступаетъ въ дивидендъ, ежегодно довольно крупная сумма, отъ 1,6 мил. въ 1900 г. до 1,1 мил. въ 1903 г., поступаетъ въ видѣ тантьемъ привилегированной группѣ акціонеровъ и служащимъ. Если принять во вниманіе, что акціонерный и другіе капиталы, составляющіе въ общей сложности къ 1 января 1904 г. 109,6 мил., носятъ

въ земельныхъ банкахъ характеръ фондовъ гарантіи и не предназначаются для активныхъ операцій, что операціи производятся на счетъ выпуска закладныхъ листовъ, сумма которыхъ достигаетъ 1 мильярда рублей, что банки являются лишь посредниками между капиталистами, пріобрѣтающими закладные листы, и землевладѣльцами и домовладѣльцами, то нельзя будетъ не согласиться, что замѣна акціоперпаго кредита корпоративнымъ сама по себѣ уже представляла бы благодарную задачу. Высокій дивидендъ можетъ получить оправданіе въ тѣхъ случаяхъ, когда онъ связанъ съ рискомъ, и вслѣдъ за высокимъ дивидендомъ можетъ наступить обратное явленіе, но когда прибыль носитъ устойчивый характеръ, акціонерный принципъ долженъ уступить мѣсто другимъ организаціямъ.

Огромное значеніе конверсіи существующихъ долговъ въ корпоративные можетъ быть иллюстрировано на примѣрѣ Австріи. Изъ 10.068.586.432 кронъ, въ которыхъ выражалась ипотечная задолженность въ Австріи къ концу 1898 г., только 904.256.900 кр. падало на земельные банки, выпускающіе закладные листы, т.-е. на учрежденія, имѣющія по своей организаціи возможность открывать долгосрочный кредитъ съ амортизаціею. Гораздо бо̀льшая сумма долга, свыше шести мильярдовъ кронъ, падаетъ на частныя ипотеки и около двухъ съ половиною мильярдовъ на сберегательныя кассы [1]). Какъ частныя лица, такъ и сберегательныя кассы открываютъ кредитъ на короткій срокъ, безъ амортизаціи; процентъ по такимъ ипотекамъ обыкновенно выше процента, которымъ довольствуются банки, выпускающіе закладные листы. Аналогичныя данныя можно было бы привести и относительно Франціи и Италіи. Если для многихъ странъ вытѣсненіе частныхъ ипотекъ организованнымъ долгосрочнымъ кредитомъ банковъ, выпускающихъ закладные листы, было бы огромнымъ прогрессомъ, то тѣмъ большее значеніе могла бы получить замѣна неорганизованнаго кредита корпоративнымъ кредитомъ, т.-е. кредитомъ учрежденій, организованныхъ земствами или корпораціями землевладѣльцевъ.

Поэтому слѣдуетъ считать большою заслугою со стороны Шеффле, что онъ такъ широко поставилъ вопросъ о корпоративномъ кредитѣ. Кредитъ, организованный на корпоративныхъ началахъ, обладаетъ преимуществомъ и предъ государственнымъ кредитомъ, такъ какъ открываетъ просторъ для самодѣятельности крестьянскаго населенія. Удовлетвореніе одной изъ самыхъ насущныхъ нуждъ землевладѣнія возлагается при такой организаціи не на чуждое для него учрежденіе, а на учрежденіе, имъ самимъ созданное и управляемое. Цѣлесообразность корпоративной организаціи далеко не

---

[1]) *Hattingberg.* Referat betr. die Frage der Hypothekarentschuldung, II Band, стр. 15 и 45.

ограничивается кредитомъ; она примѣнима къ самымъ разнообразнымъ сторонамъ общественной и экономической жизни. Идея эта принадлежитъ къ тѣмъ плодотворнымъ идеямъ, которыя привлекаютъ къ себѣ вниманіе и со стороны тѣхъ, которые не раздѣляютъ цѣлей, которымъ по проекту Шеффле долженъ служить корпоративный кредитъ. Можно отрицательно относиться къ ограниченіямъ въ правѣ залога, къ регламентаціи, которую предлагаетъ ввести Шеффле; можно не раздѣлять его воззрѣній на активную роль корпораціи при покупкѣ крестьянскихъ имѣній на торгахъ, но это нисколько не служитъ препятствіямъ къ тому, чтобы воспользоваться корпоративною организаціею для другихъ цѣлей.

По плану Шеффле корпораціи должна быть передана монополія ипотечнаго кредита, но она назначаетъ его въ ограниченныхъ размѣрахъ, притомъ лишь для опредѣленныхъ цѣлей. Кредитъ для покупки земли и для удовлетворенія сонаслѣдниковъ по первоначальному проекту совершенно не допускался или допускался въ самыхъ ограниченныхъ размѣрахъ; потомъ Шеффле призналъ необходимымъ сдѣлать въ этомъ отношеніи уступку и допустилъ кредитъ безъ опредѣленнаго назначенія, слѣдовательно, и для покупки земли или уплаты сонаслѣдникамъ, но ограничилъ его 40% подоходной оцѣнки. Такое ограниченіе должно, по его мнѣнію, оказать сильное вліяніе на пониженіе цѣнъ. Продажная цѣна земли слишкомъ высока, она значительно превышаетъ «естественную» цѣну, заключающуюся въ капитализированномъ доходѣ. Свобода залога, право обременять имѣніе наслѣдственными долями приводятъ къ тому, что имѣнія переходятъ часто въ руки лицъ, не располагающихъ достаточными собственными средствами, а это, въ свою очередь, приводитъ къ быстрому росту задолженности. Сокращеніе кредита для покупки и уплаты сонаслѣдникамъ устранитъ отъ покупки всѣхъ тѣхъ, которые не располагаютъ собственными средствами, а уменьшеніе числа покупщиковъ повліяетъ на цѣны въ смыслѣ ихъ пониженія.

Что ограниченіе кредита будетъ имѣть такія послѣдствія, которыя предусматриваетъ Шеффле, это совершенно вѣрно, но спрашивается, кто выиграетъ отъ уменьшенія спроса на землю. Земля сдѣлается тогда достояніемъ тѣхъ, у которыхъ имѣются средства, но гарантируетъ ли это улучшеніе въ соціальномъ строѣ? Весьма вѣроятно, что земля будетъ переходить изъ крестьянскихъ рукъ въ руки лицъ, располагающихъ капиталомъ, но не связанныхъ съ землею, не предполагающихъ вести хозяйства, а тогда крестьяне рискуютъ превратиться въ арендаторовъ своихъ же земель. Какъ ни опасны послѣдствія чрезмѣрной задолженности, вызываемой покупкою въ кредитъ, сокращеніе кредита еще опаснѣе, такъ какъ у крестьянъ не только отнимается возможность расширять свои владѣнія, но крестьянскому землевладѣнію угрожаетъ опасность постепеннаго перехода либо къ капиталистамъ, либо къ крупнымъ землевладѣльцамъ. Чрезмѣрная

задолженность есть зло; крестьянинъ, обремененный большими долгами, долженъ выплачивать кредиторамъ значительную часть своего дохода, но развѣ это не предпочтительнѣе предъ переходомъ земли въ руки представителей капитала или крупнаго землевладѣнія и превращеніемъ теперешняго крестьянина въ арендатора или въ батрака, арендующаго и обрабатывающаго ту землю, которою онъ могъ бы владѣть, еслибъ не былъ ограниченъ въ пользованіи кредитомъ? При цѣнѣ крестьянскаго двора въ Германіи, опредѣляемой Конрадомъ [1]) свыше 100.000 марокъ, покупка была бы доступна только для тѣхъ, которые располагаютъ собственнымъ капиталомъ въ 60.000 м., а это значило бы устранить отъ покупки, можетъ быть, самые желательные элементы крестьянскаго населенія. При отсутствіи ограниченій въ правѣ перехода земли сокращеніе кредита можетъ оказать совершенно другое дѣйствіе, чѣмъ это предполагаютъ сторонники этой мѣры: земля можетъ совершенно уходить изъ крестьянскихъ рукъ, а между тѣмъ она вызвана стремленіемъ сохранить крестьянское землевладѣніе.

Противъ законной границы задолженности самымъ рѣшительнымъ образомъ выступилъ Брентано [2]). Такимъ путемъ, говоритъ онъ, должна быть устранена конкуренція всѣхъ тѣхъ, которые покупаютъ землю съ помощью чужого капитала, а это должно понизить цѣны на землю. Такое средство безусловно непригодно для того, чтобы избавить сельское хозяйство отъ переживаемаго кризиса; кромѣ того, оно противорѣчитъ прочнымъ интересамъ сельскаго хозяйства и всего народнаго хозяйства. Тамъ, гдѣ землевладѣльцы дѣйствительно испытываютъ тяжелое состояніе, преимущественно въ восточныхъ провинціяхъ, задолженность уже теперь настолько велика, что превышаетъ проектируемую законную границу, и еслибъ послѣдняя была введена, положеніе ихъ еще болѣе ухудшилось бы, потому что съ пониженіемъ цѣнъ на землю они окончательно потеряли бы надежду на спасеніе. Что же касается тѣхъ, которые покупаютъ землю при помощи кредита, то мѣра эта имѣла бы практическое значеніе только тогда, когда можно было бы разсчитывать на возвышеніе поземельной ренты и цѣнъ на землю. Какъ это имѣло мѣсто въ Германіи

---

[1]) И теперь уже, говоритъ Конрадъ, раздаются жалобы на сильную эмиграцію крестьянской молодежи. Развѣ сокращеніе кредита, требованіе уплаты наличными деньгами стоимости отцовской земли не будетъ еще въ большей степени изгонять ихъ заграницу? Кто можетъ разсчитывать на капиталъ, который необходимъ для разсчета наличными деньгами съ сонаслѣдниками, тотъ получаетъ теперь обыкновенно такое образованіе, которое отбиваетъ его отъ пахоты и навоза и даетъ ему возможность занимать въ обществѣ такое положеніе, какого ему не можетъ дать крестьянскій дворъ. Verhandlungen d. Vereins fur Socialpolitik vom 1884. Leipzig 1884, стр. 23.

[2]) *Brentano*. Agrarpolitik, стр. 128—131.

до 70-ыхъ годовъ, землю покупали по дорогой цѣнѣ съ небольшими деньгами въ надеждѣ, что цѣны на хлѣбъ будутъ расти, а вмѣстѣ съ возвышеніемъ цѣнъ на хлѣбъ будутъ подыматься и цѣны на землю И дѣйствительно цѣны на землю очень скоро подымались. Не то теперь, когда никто не ожидаетъ возвышенія цѣнъ на хлѣбъ. Поэтому мѣра эта въ настоящее время была бы во всякомъ случаѣ совершенно безцѣльна. Если же допустить, что конъюнктура измѣнится, мѣру эту слѣдуетъ, по мнѣнію Брентано, считать вредною для культуры, потому что она устранила бы лучшихъ сельскихъ хозяевъ, тѣхъ, которымъ сѣверогерманское сельское хозяйство обязано своимъ процвѣтаніемъ. Все это были по преимуществу люди, покупавшіе землю съ небольшою затратою собственныхъ денегъ. На югѣ Германіи это служило бы препятствіемъ тому, чтобы мелкій людъ покупалъ небольшіе участки, потому что покупки эти производятся въ кредитъ. Однако, опытъ показалъ, что именно для этого контингента покупателей собственность служитъ большимъ стимуломъ къ быстрому погашенію долговъ, что при случаѣ даетъ имъ возможность снова прибѣгнуть къ кредиту для дальнѣйшей покупки. Несмотря на обремененіе долгами, они все-таки, именно благодаря усиленному погашенію, находятся въ лучшемъ положеніи, чѣмъ крупные землевладѣльцы. Притомъ ихъ участки обрабатываются чрезвычайно интензивно съ примѣненіемъ самыхъ разнообразныхъ улучшеній.

Совершенно отрицательное отношеніе къ плану Шеффле находимъ мы у Фрейберга [1]). Осуществленіе этого плана встрѣчаетъ, по его мнѣнію, огромныя затрудненія. Во-первыхъ, крестьяне будутъ считать принудительную организацію большимъ нарушеніемъ своей свободы, и если они часто погибаютъ изъ-за нежеланія посвящать другихъ въ свои дѣла, особенно поскольку рѣчь идетъ о кредитѣ, то еще большимъ нарушеніемъ они будутъ считать полное подчиненіе корпораціи. До тѣхъ поръ, пока въ кооперативныхъ кредитныхъ учрежденіяхъ не воспитается персоналъ безкорыстныхъ, преданныхъ общественной идеѣ работниковъ, можно опасаться слишкомъ большого давленія большинства, пристрастнаго отношенія и личныхъ мотивовъ. Во-вторыхъ, на корпорацію возлагаются очень сложныя обязанности, требующія большого умѣнія, опыта, осторожности, безкорыстія и самоотверженія. Трудно себѣ представить, чтобы въ деревнѣ нашлись люди, которые сумѣютъ справиться съ такими сложными задачами, какъ регулированіе наслѣдственныхъ разсчетовъ, забота объ улучшеніи сельскаго хозяйства, покупка имѣній для корпораціи, сдача въ аренду и т. д. Задача общественнаго управленія въ деревнѣ въ настоящее время гораздо проще, а между тѣмъ крестьяне далеко не всегда

---

[1]) *Freyberg.* Die landw. Verschuldungsfrage in Theorie und Praxis. Munchen. 1894, стр. 161—167.

хорошо съ ними справляются. Можетъ быть, будущія поколѣнія будутъ болѣе самоотверженны, болѣе развиты, будутъ лучше взвѣшивать и понимать соціально-политическія задачи, но современное поколѣніе не доросло до выполненія сложныхъ проблемъ. Въ-третьихъ, нѣтъ никакихъ основаній разсчитывать, какъ это дѣлаетъ Шеффле, на то, что крестьяне въ состояніи будутъ накоплять при жизни и страховать такія суммы капитала, которыя необходимы для наслѣдственныхъ выдѣловъ, такъ чтобы одинъ изъ наслѣдниковъ получалъ свободное отъ долговъ имѣніе, а остальные получали наличныя деньги или застрахованные въ ихъ пользу капиталы. Условія, которыя приводятъ къ ухудшенію положенія крестьянскаго землевладѣнія и вызываютъ необходимость въ реформахъ, не могутъ отъ уменьшенія въ процентахъ по долгамъ настолько измѣниться, чтобы для крестьянъ открывалась возможность накоплять большіе капиталы. Въ-четвертыхъ, хотя всѣ крупныя реформы послѣдняго времени, какъ страхованіе рабочихъ отъ болѣзней, несчастныхъ случаевъ, инвалидности и старости, основаны на принципѣ принудительности и хотя удешевленіе кредита, столь необходимое для крестьянъ, можетъ быть достигнуто только при участіи широкихъ слоевъ, слѣдовательно, при распространеніи на все крестьянское землевладѣніе, для чего безспорно необходима принудительная организація, тѣмъ не менѣе осуществленіе такого плана является слишкомъ большимъ нарушеніемъ личной свободы и идетъ въ разрѣзъ съ стремленіемъ сохранить за владѣльцами право распоряженія имуществомъ. Наконецъ, Шеффле слишкомъ легко смотритъ на предстоящее погашеніе крестьянскихъ долговъ. Если корпораціи предоставлено будетъ открывать кредитъ въ различныхъ формахъ и для различныхъ нуждъ до 80 — 90% по первой закладной и выдавать остальные 10 — 20% въ крайнихъ случаяхъ, то немыслимо думать о быстромъ погашеніи. При такомъ кредитѣ проценты и премія за рискъ не оставляютъ мѣста для погашенія, особенно для такого усиленнаго, потому что и принудительная корпорація должна будетъ также считаться съ уровнемъ рыночнаго процента. Такъ какъ нельзя ожидать, чтобы процентъ былъ искусственно пониженъ на счетъ государства или даже на счетъ всего землевладѣнія, то погашеніе долговъ представляется утопіею.

Точно также высказывается противъ этого проекта и Шмоллеръ [1]). По его мнѣнію, Шеффле заходитъ въ требованіяхъ почти такъ же далеко, какъ глава австрійскихъ феодаловъ, Фогельзангъ. Требовать, чтобы ипо-

---

[1]) Die *Agrarkonferenz*, стр. 263; *Verhandlungen* des Landes Oekon. Kollegiums uber d Entwurf einer burg. Gesetzbuches fur d. Deutsche Reich. Berlin 1890 стр. 767; Vorschlage betr. den landl. Hypothekarcredit въ Schmoller's Jahrbuch. Neue Folge. Jahrg. XI, Heft 2, стр. 151, 161.

течный кредитъ ограничивался 40—50%, значитъ требовать, чтобы землю можно было покупать только на наличныя деньги; еще больше его пугаетъ обязательная покупка корпораціею всѣхъ земель, которыя будутъ предлагаться землевладѣльцами, по цѣнѣ, приближающейся къ оцѣнкѣ. Такіе планы имѣютъ свой смыслъ, чтобы убѣдиться, какъ на нихъ реагируетъ общественное мнѣніе; это хорошо задуманныя картины будущаго, о которыхъ серьезно можно думать только въ случаѣ самой крайней нужды, когда измѣнится общественное мнѣніе, послѣ того какъ будутъ испробованы другія, болѣе мягкія средства. Планы эти идутъ много дальше того, что можно предложить въ ближайшіе годы народнымъ представителямъ въ Германіи; они требуютъ новаго, совершенно необычнаго. Хотя они имѣютъ нѣкоторыя сходныя черты съ выкупомъ крестьянскихъ повинностей, но все же по существу они представляютъ нѣчто иное. Тамъ рѣчь шла о томъ, чтобы навсегда устранить совершенно устарѣвшія, средневѣковыя формы экономической жизни. Развѣ современный земельный кредитъ, спрашиваетъ Шмоллеръ, представляетъ такую же устарѣвшую форму, которую надо устранить такъ, какъ устранены были феодальныя повинности? По его мнѣнію, слѣдуетъ только лучше организовать кредитъ, а не уничтожить его. Для уменьшенія задолженности предлагаютъ требовать, чтобы при всякой покупкѣ, при всякомъ раздѣлѣ наслѣдства разсчетъ учинялся преимущественно на наличныя деньги, съ полнымъ кошелькомъ. Безспорно, это уничтожитъ задолженность, но, съ другой стороны, такая радикальная мѣра быстро переведетъ всю землю въ руки городскихъ капиталистовъ, а въ районахъ мелкаго землевладѣнія превращеніе мелкаго люда въ землевладѣльца сдѣлается невозможнымъ. Такое ограниченіе кредита для покупокъ быстро превратитъ массу собственниковъ въ арендаторовъ.

Какой имѣетъ смыслъ увѣреніе Шеффле, что онъ не желаетъ закрывать ипотечныхъ книгъ, когда онѣ и безъ того будутъ закрыты для всѣхъ тѣхъ, у которыхъ долги достигаютъ 40—50% стоимости? Что это значитъ сохранить за крестьянами право пользоваться вексельнымъ кредитомъ, когда кредиторы по вексельнымъ долгамъ лишены будутъ возможности обращать взысканіе на имѣніе? Можно ли разсчитывать на то, что равный раздѣлъ наслѣдства и раздѣлъ земли въ натурѣ сохранятся для южной Германіи, когда безъ наличныхъ денегъ нельзя будетъ пріобрѣтать земли и изъ 100 случаевъ раздѣла наслѣдства 95 будутъ сопровождаться изгнаніемъ семей изъ отцовскаго двора, когда требованіе уплаты наличными деньгами понизитъ цѣнность земель на четверть или даже до половины, когда кризисъ еще больше усилится, вся земля будетъ скуплена городскимъ капиталомъ, и наши крестьяне превратятся въ арендаторовъ, находящихся въ зависимости отъ городскихъ банкировъ.

Можно примириться съ извѣстною опекой надъ мелкимъ землевладѣльцемъ, но ее лучше сосредоточить въ рукахъ сельской ссудной кассы или общинной кредитной кассы, чѣмъ въ ипотечномъ управленіи, которое шаблоннымъ воспрещеніемъ кредита для покупокъ, требованіемъ наличнаго разсчета можетъ скорѣе разрушить, чѣмъ поднять его благосостояніе. Я скорѣе поставилъ бы раздѣлъ крестьянскаго двора въ натурѣ, говоритъ Шмоллеръ, въ зависимость отъ аграрнаго управленія, чѣмъ согласился бы на уничтоженіе поземельнаго кредита. Я опасаюсь, что проведеніе этой мѣры уничтожитъ въ мильонахъ лучшихъ, бѣднѣйшихъ нѣмецкихъ гражданъ важнѣйшій импульсъ къ пріобрѣтенію маленькаго собственнаго владѣнія. До извѣстной степени такія предложенія (это относится, впрочемъ, больше къ Руланду, чѣмъ къ Шеффле) возвращаютъ насъ къ среднимъ вѣкамъ, къ отрицанію кредита. Я не могу признать этого правильнымъ. Мы не должны просто уничтожить кредитъ для мелкихъ крестьянъ, а должны ихъ воспитать, чтобы они могли правильно имъ пользоваться. Это не можетъ быть достигнуто простымъ воспрещеніемъ ипотечнаго и вексельнаго кредита. Для разрѣшенія вопроса надо идти впередъ, а не назадъ.

Трудно себѣ представить, говоритъ авторъ брошюры «Die Verstaatlichung des Grundkredits» [1]), какъ можно исключить удовлетвореніе сонаслѣдниковъ и разсчетъ по покупкѣ имѣній изъ сферы ипотечнаго кредита. Что касается перваго, то осуществленіе плана Шеффле связано было бы съ реорганизаціею наслѣдственнаго права въ англійскомъ духѣ. Перенесеніе порядковъ, сохранившихся въ Англіи только въ силу традиціи, въ другія страны представляется невозможнымъ, и нельзя себѣ представить, чтобы землевладѣльцы, особенно крупные, согласились въ Германіи на такую реформу. Но если бъ это и совершилось, каковы были бы послѣдствія? Сонаслѣдники могли бы разсчитывать только на тѣ средства, которыя могутъ быть добыты путемъ личнаго кредита тѣмъ, который принимаетъ на себя имѣніе. Но изъ какого бы источника ни открывался личный кредитъ, во всякомъ случаѣ онъ будетъ обходиться дороже, чѣмъ

---

[1]) Die Verstaatlichung des Grundkredits. Iena. 1885, стр. 17, 31, 32. Еще дальше идетъ въ этомъ направленіи Мясковскій. Если угрожающее состояніе задолженности и мобилизація поземельной собственности дѣйствительно такъ неразрывно связаны съ современнымъ экономическимъ порядкомъ, какъ это многіе утверждаютъ, то мѣры, предложенныя Шеффле, представляются Мясковскому недостаточными, и ничего больше не остается, какъ огосударствленіе всей поземельной собственности. Слѣдуетъ, впрочемъ, замѣтить, что Мясковскій не считаетъ положеніе землевладѣнія безнадежнымъ, и чрезмѣрное увеличеніе задолженности не связано, по его мнѣнію, неразрывно съ современнымъ экономическимъ строемъ. Die Wucherfrage und die Frage der landlichen Kreditorganisation въ Schriften der Vereins fur Soc. pol., Verhandlungen von 1888. Leipzig 1889, стр. 39—40.

ипотечный. Для разсчета съ сонаслѣдниками ипотека представляется тѣмъ болѣе необходимою, что наслѣдственныя доли представляютъ весьма значительную часть стоимости имущества. Надо только при этомъ стремиться къ тому, чтобы въ виду полной обезпеченности ипотечный кредитъ былъ организованъ такимъ образомъ, чтобы землевладѣлецъ имѣлъ возможность выполнять свои обязательства. Что касается второго требованія Шеффле, чтобы ипотечный кредитъ не служилъ для покупки имѣній, то выполненіе его служило бы препятствіемъ къ тому, чтобы земля переходила къ наиболѣе достойнымъ владѣльцамъ. Крупные капиталисты получили бы возможность скупать земли и превращать ихъ въ латифундіи. Наконецъ, опытъ показываетъ, что даже при задолженности до 50% подоходной оцѣнки крестьяне въ состояніи еще погашать свои долги и оставлять наслѣдникамъ свободныя отъ долговъ имѣнія.

Противъ Шеффле говоритъ еще то, что планъ его обнимаетъ не все землевладѣніе, а только крестьянское. Послѣдствія капиталистическаго принципа распространяются на все землевладѣніе, насколько оно обременено долгами. Поэтому помощи надо искать только въ такихъ мѣропріятіяхъ, дѣйствіе которыхъ распространяется на все задолженное землевладѣніе, а примѣнять различныя нормы для отдѣльныхъ разрядовъ землевладѣльцевъ значитъ идти въ разрѣзъ съ основнымъ принципомъ, который одинъ только можетъ вывести землевладѣніе изъ критическаго состоянія. Принципъ этотъ обязательно долженъ распространяться на *все* землевладѣніе. Поэтому реформа кредита можетъ получить значеніе только тогда, когда она обнимаетъ все землевладѣніе, а для этого, по мнѣнію автора брошюры, остается только одно средство—передача всего ипотечнаго кредита въ руки государства.

Вышеприведенные отзывы о проектѣ Шеффле въ общемъ представляются мнѣ вѣрными. Дѣйствительно, при наличности такихъ ограниченій въ кредитѣ, который предназначается для покупки земли, по моему мнѣнію, немыслимо думать о расширеніи площади крестьянской собственности. Можно ли отрицательно относиться къ кредиту, когда во многихъ случаяхъ это единственный путь къ тому, чтобы получить клочокъ земли, увеличить площадь своего владѣнія или сохранить свое прежнее достояніе? Если стоять на точкѣ зрѣнія противниковъ кредита, предназначеннаго на покупку земли, то, оставаясь послѣдовательнымъ, пришлось бы отрицательно отнестись къ выкупной операціи только потому, что она произведена при посредствѣ кредита. А между тѣмъ она дала крестьянамъ возможность пріобрѣсти 33.193.773 дес. удобной земли подъ тѣмъ условіемъ, что они приняли на себя долгъ въ 903.353.914 руб. Другими словами, подъ залогъ земли была выдана ссуда, которая поступила въ уплату за отведенную въ надѣлъ крестьянъ землю. Что выкупная ссуда нерѣдко превышала дѣйствительную тогдашнюю стоимость земли и платежи по ней были во многихъ

случаяхъ крайне обременительны, доказываетъ только, что при выполненіи этой операціи передко принимались во вниманіе интересы помѣщиковъ, а не крестьянъ, но это нисколько еще не говоритъ противъ того, что она была построена на кредитѣ. Ограничить кредитъ извѣстною нормою значило бы лишить крестьянъ единственнаго средства для того, чтобы сдѣлаться собственниками. Не слѣдуетъ упускать изъ виду, что въ данномъ случаѣ рѣчь шла не о государственныхъ крестьянахъ, которымъ отводились земли, принадлежавшія государству, а о помѣщичьихъ крестьянахъ, слѣдовательно, такъ или иначе нужно было добыть капиталъ для вознагражденія помѣщиковъ, а это было возможно только при посредствѣ кредита, т.-е. при посредствѣ выпуска выкупныхъ бумагъ и перевода на крестьянъ выкупного долга.

Съ этой же точки зрѣнія слѣдуетъ, какъ мнѣ кажется, разсматривать и дѣятельность Крестьянскаго банка. Къ 1 января 1903 г. банкомъ выдано 46.654 ссуды на 355.111.076 руб. для пріобрѣтенія 6.571.562 дес. земли, перешедшей въ собственность 988.291 домохоз. въ составѣ 3.120.240 душъ мужского пола [1]). Доплата крестьянъ составляла 102.022.648 руб., но не вся эта сумма была уплачена единовременно крестьянами при покупкѣ изъ собственныхъ средствъ; слѣдовательно, ссуда банка составляла около 80% покупной цѣны, но это не исключаетъ случаевъ, когда ссуда превышала эту норму и составляла чуть ли не всю покупную цѣну. Требовать отъ крестьянъ покупки на наличныя деньги или даже увеличенія доплаты изъ собственныхъ средствъ значило бы значительно сократить число сдѣлокъ.

Я весьма далекъ отъ того, чтобы относиться съ оптимизмомъ къ дѣятельности Крестьянскаго банка, и не думаю, чтобы нынѣшняя его организація удовлетворяла своему назначенію, но все же не могу допустить, чтобы при наличности современныхъ экономическихъ и правовыхъ условій расширеніе площади крестьянской земли могло быть произведено безъ кредита. Къ числу недостатковъ банка я отношу прежде всего неблагопріятное вліяніе его дѣятельности на цѣны, выражающееся въ систематическомъ ихъ возвышеніи. Въ погонѣ за расширеніемъ своего владѣнія крестьяне не считаются ни съ доходностью земель, ни съ арендною платою, ни съ прежними цѣнами, ни съ цѣнами, по которымъ продаются большія благоустроенныя имѣнія, и соглашаются платить такія цѣны, которыхъ земля выносить не можетъ. Далѣе, большимъ недостаткомъ является и то, что во многихъ случаяхъ имъ приходится получать земли изъ-подъ вырубленнаго лѣса или площади, требующія предварительныхъ затратъ на осушеніе, не могущія, слѣдовательно, доставлять доходъ съ перваго же года покупки, а между тѣмъ банкъ не считается съ этими обстоятельствами. Результатомъ та-

[1]) Отчетъ Крестьянскаго банка за 1902 г., стр. 191.

кихъ покупокъ является необходимость довольствоваться минимальнымъ вознагражденіемъ за свой трудъ, оплачивать проценты не изъ дохода, который приноситъ пріобрѣтенная земля, а изъ собственнаго личнаго заработка. Какъ предупредить дальнѣйшій ростъ цѣнъ, въ какой мѣрѣ на цѣны вліяетъ организація самого банка, какова роль банка при парцелляціи большихъ имѣній, правильно ли ограничивать основную задачу банка посредничествомъ въ тѣхъ случаяхъ, когда крестьяне желаютъ пріобрѣтать землю, а помѣщики продавать ее, каковы отношенія между акціонерными банками и Крестьянскимъ банкомъ, въ какой мѣрѣ дальнѣйшій ростъ цѣнъ могъ бы быть ослабленъ активною дѣятельностью банка, какъ пріобрѣтателя имѣній съ цѣлью распродажи частями,—все эти вопросы, которые требуютъ еще разрѣшенія въ благопріятномъ для интересовъ крестьянъ смыслѣ. Если только дѣятельность банка не должна сводиться къ тому, чтобы облегчить помѣщикамъ возможность сбывать ненужныя имъ земли по несообразно высокимъ цѣнамъ, то необходимо внести измѣненія въ дѣйствующее положеніе, но изъ этого еще нисколько не слѣдуетъ, чтобы для этого нужно было прибѣгнуть къ сокращенію кредита.

Сократить кредитъ для покупки земли значитъ требовать отъ покупщиковъ увеличенія доплатъ изъ собственныхъ средствъ. Эта точка зрѣнія понятна, если отрѣшиться отъ интересовъ заемщикахъ банка, крестьянъ, стремящихся пріобрѣсти клочокъ земли хотя бы по высокой цѣнѣ, и преслѣдовать исключительно интересы самого банка. Поэтому весьма естественно, что въ уставахъ ипотечныхъ банковъ имѣются постановленія, нормирующія размѣръ ссудъ въ зависимости отъ оцѣночной стоимости имѣнія. Но эти постановленія имѣютъ въ виду не интересы заемщиковъ, а интересы самого банка и его кредиторовъ, такъ какъ, воспрещая выдачу ссудъ свыше опредѣленной нормы (50 до 75%), уставы эти нисколько еще не опредѣляетъ границу задолженности. За кредитомъ банка возможенъ частный кредитъ, болѣе обременительный, большею частью краткосрочный, и чѣмъ ниже нормированъ первый, тѣмъ большій просторъ предоставляется послѣднему.

Но то, что вполнѣ мирится съ требованіями, предъявляемыми къ частному банку, не мирится съ требованіями, которыя мы въ правѣ предъявить къ государственному банку, созданному для содѣйствія крестьянамъ при покупкѣ земли. Здѣсь задача ставится иначе: кредитъ долженъ быть доведенъ до высшаго предѣла, какой только возможенъ, при чемъ на первый планъ долженъ быть выдвинутъ интересъ того класса, для котораго учрежденъ банкъ. Это нисколько еще не угрожаетъ интересамъ самого банка, такъ какъ двадцатилѣтняя практика банка доказала, что большія доплаты сами по себѣ не служатъ еще гарантіею прочности сдѣлки. Съ другой стороны, требовать увеличенія доплатъ значитъ либо совершенно устранить значительный контингентъ покупщиковъ, либо, въ лучшемъ случаѣ, если на

ряду съ кредитомъ банка будетъ допускаться и частный кредитъ, сразу поставить крестьянъ въ зависимое положеніе отъ частныхъ кредиторовъ.

Я останавливаюсь на этомъ вопросѣ нѣсколько подробнѣе, потому что вопросъ о законной границѣ задолженности нерѣдко получаетъ неправильное освѣщеніе. Такъ, проф. Соболевъ полагаетъ, «что установленіе границы ипотечнаго кредита отнюдь не является столь радикальною мѣрою, какъ это нѣкоторые думаютъ». Всѣ ипотечные банки, говоритъ онъ [1]), выдаютъ ссуды только въ извѣстной части цѣнности имѣній, напримѣръ, до $^2/_3$ или даже до $^1/_2$, и реформа, о которой идетъ рѣчь, т.-е. установленіе законной границы задолженности, хочетъ, по его мнѣнію, «только нѣсколько рѣзче оттѣнить эту идею и дать ей болѣе широкое примѣненіе, независимо отъ уставовъ отдѣльныхъ кредитныхъ учрежденій».

Съ такою точкою зрѣнія я совершенно не могу согласиться. Законная граница задолженности, по моему мнѣнію, не имѣетъ ничего общаго съ требованіями уставовъ ипотечныхъ банковъ. Она стремится не къ тому, чтобы «нѣсколько рѣзче оттѣнить эту идею и дать ей болѣе широкое примѣненіе», а къ тому, чтобы создать нѣчто совершенно новое, внести новый принципъ. Выдаетъ ли банкъ по уставу 50 или 60%,—это нисколько не мѣшаетъ землевладѣльцу совершить частную закладную послѣ банка не только до полной суммы оцѣнки, но и свыше оцѣнки, не мѣшаетъ ему пользоваться личнымъ кредитомъ въ различныхъ формахъ, въ любомъ размѣрѣ. Мало того, имѣніе его является обезпеченіемъ какъ для ипотечнаго кредита, такъ и для личнаго, потому что по дѣйствующему законодательству всѣмъ кредиторамъ предоставляется право обращать взысканіе на недвижимое имущество должника. Такимъ образомъ уставы банковъ охраняютъ только интересы кредиторовъ, а не опредѣляютъ границу задолженности. Въ данномъ случаѣ законодательство такъ же точно игнорируетъ интересы должника, какъ игнорируетъ ихъ при установленіи обязательнаго погашенія; и здѣсь, и тамъ рѣчь идетъ только о мѣрахъ, которыя гарантируютъ акціонеровъ и владѣльцевъ закладныхъ листовъ. Совсѣмъ не то представляетъ законная граница задолженности: право распоряженія имѣніемъ подвергается ограниченію въ томъ смыслѣ, что владѣльцу предоставляется пользоваться кредитомъ подъ залогъ имѣнія лишь до извѣстнаго предѣла; за этимъ предѣломъ ипотечный кредитъ не долженъ имѣть мѣста. Пользуется ли землевладѣлецъ кредитомъ въ ипотечномъ банкѣ, въ сберегательной кассѣ, въ страховомъ обществѣ или у частнаго лица, установлена ли одновременно съ границею задолженности и монополія для какого-нибудь банка, возлагается ли забота объ ипотечномъ кредитѣ на

---

[1]) *М. Соболевъ*, Мобилизація земельной собственности и новое теченіе аграрной политики въ Германіи. Москва. 1898, стр. 240.

корпоративный, земскій или государственный банкъ,—все это вопросы второстепенные,—сущность же такой мѣры, какъ законная граница задолженности, заключается въ томъ, что земля должна служить обезпеченіемъ для кредита только до опредѣленнаго предѣла, за которымъ ипотечныя или крѣпостныя книги закрываются. Мало того, послѣдовательное проведеніе реформы требуетъ, чтобы взысканіе по личнымъ долгамъ не могло обращаться на имѣніе или, въ крайнемъ случаѣ, могло обращаться на него лишь въ томъ случаѣ, когда не исчерпанъ ипотечный кредитъ и долги по личному кредиту вмѣстѣ съ ипотечными не превышаютъ законной границы задолженности. Законная граница задолженности не является, слѣдовательно, только болѣе широкимъ примѣненіемъ того же начала, которое положено въ основу ипотечныхъ банковъ, а вноситъ совершенно новый принципъ, ограничивающій право свободнаго распоряженія имуществомъ.

Чтобы выяснить, какое значеніе на практикѣ могло бы получить установленіе законной границы задолженности, я остановлюсь на дѣятельности учрежденій, играющихъ въ Пруссіи такую же роль, какъ у насъ Крестьянскій банкъ. Крестьяне пріобрѣтаютъ тамъ землю, между прочимъ, при содѣйствіи государственныхъ рентныхъ банковъ, но на ряду съ рентными банками, выполняющими функціи чисто финансовыхъ учрежденій, существуютъ генеральныя комиссіи, которыя провѣряютъ сдѣлки отъ начала до конца, т.-е. съ момента заключенія предварительнаго соглашенія между помѣщикомъ и крестьянами до выдачи ссуды; послѣдняя выдается лишь по утвержденіи сдѣлки генеральною комиссіей. Для утвержденія сдѣлки необходимо, чтобы продавецъ выработалъ правильный планъ парцелляціи и до фактической передачи имѣнія выполнилъ всѣ предварительныя работы по улучшенію земли, по устройству дорогъ, канавъ, по осушенію и проч.; чтобы изъ подлежащей продажѣ земли были выдѣлены участки для общественныхъ нуждъ, для школы и проч.; чтобы были выполнены всѣ работы, которыя обнимаютъ все подлежащее раздѣлу имѣніе и не подъ силу покупщикамъ отдѣльныхъ участковъ. Но этимъ не ограничивается дѣятельность генеральныхъ комиссій; онѣ заботятся о томъ, чтобы крестьяне могли по возможности выгоднѣе обзаводиться постройками, для чего выдаютъ ссуды, содѣйствуютъ имъ въ организаціи товариществъ мелкаго кредита, потребительныхъ союзовъ, товариществъ для совмѣстной покупки и продажи сельскохозяйственныхъ продуктовъ, сѣмянъ, машинъ, удобренія и проч., вообще принимаютъ всѣ мѣры къ тому, чтобы облегчить крестьянамъ веденіе хозяйства на новомъ мѣстѣ.

Во что обратилась бы дѣятельность рентныхъ банковъ и генеральныхъ комиссій, еслибъ была установлена законная граница задолженности въ размѣрѣ 40% подоходной оцѣнки, какъ это проектировалъ Шеффле?

Совершенно не то представляетъ дѣятельность нашего Крестьянскаго банка. По дѣйствующему Положенію роль банка заканчивается, какъ только

совершена купчая и выдана ссуда; тогда заканчиваются всѣ счеты, и крестьяне принимаютъ на себя обязательство вносить платежи, начиная съ ближайшаго срока. Въ силахъ ли покупщикъ вносить платежи съ перваго же дня, располагаетъ ли онъ средствами, необходимыми для веденія хозяйства на новомъ мѣстѣ, можетъ ли земля приносить доходъ, пригодна ли она для обработки, возведены ли необходимыя жилыя и хозяйственныя постройки, имѣются ли на это средства, пріобрѣтенъ ли необходимый инвентарь,—все это вопросы первостепенной важности, но забота о нихъ не входитъ въ кругъ обязанностей банка. Банкъ оставляетъ своихъ клiентовъ на произволъ судьбы и стремится только къ одному: чтобы выданная имъ ссуда была обезпечена, чтобы въ случаѣ невзноса платежей можно было найти покупателя на торгахъ. Изъ какихъ источниковъ крестьяне вносятъ платежи, упрочиваютъ ли они свое благосостояніе—все это банка не касается, этими вопросами онъ не интересуется. Такая точка зрѣнія, безспорно, заимствована у акціонерныхъ банковъ. Мыслима ли, спрашивается, реорганизація Крестьянскаго банка въ томъ направленіи, въ какомъ организованы генеральныя комиссіи въ Пруссіи, если бъ мы вздумали установить законную границу задолженности? Такъ какъ единственное средство для увеличенія площади крестьянскихъ земель—это кредитъ и даже широкій кредитъ, то установленіе законнаго предѣла задолженности нанесло бы крестьянству огромный ущербъ. Безспорно, крестьянинъ, не имѣющій долговъ, находится въ лучшемъ положеніи, чѣмъ обремененный долгами, но если безъ долговъ нѣтъ никакой возможности сдѣлаться собственникомъ, то не подлежитъ, по моему мнѣнію, ни малѣйшему сомнѣнію, что задолженное крестьянское землевладѣніе заслуживаетъ предпочтенія предъ батрачествомъ или арендою. Ограниченія въ кредитѣ навсегда закрываютъ крестьянамъ доступъ къ землѣ; на почвѣ ограниченій немыслимы никакія мѣропріятія соціально-политическаго характера, имѣющія своею цѣлью расширеніе крестьянскаго землевладѣнія.

Съ другой стороны, дѣятельность генеральныхъ комиссій въ Пруссіи наглядно показала, что кредитъ даже въ самыхъ широкихъ размѣрахъ самъ по себѣ нисколько еще не служитъ препятствіемъ для упроченія благосостоянія крестьянъ, если онъ только организованъ въ интересахъ должниковъ, а не кредиторовъ. Когда возникали проекты сокращенія нормы кредита, предъ глазами изслѣдователей были картины самаго возмутительнаго ростовщичества именно въ дѣлѣ покупки земли крестьянами. Кромѣ того, кредитъ былъ много дороже, такъ какъ непосредственно за кредитомъ банковъ и сберегательныхъ кассъ открывался просторъ для частнаго, весьма обременительнаго кредита или же весь кредитъ былъ въ частныхъ рукахъ. Совсѣмъ другое дѣло, когда ипотечный кредитъ открывается рентнымъ банкомъ или колонизаціонною комиссіей, и организованъ такимъ образомъ, что даетъ возможность использовать всю доступную для ипотечнаго

залога стоимость, а частный кредитъ, находившійся въ рукахъ мѣстныхъ ростовщиковъ, переходитъ въ руки Райффейзеновской кассы. Пока кредитъ находится въ такомъ ужасномъ положеніи, какъ это изображено въ трудахъ Общества соціальной политики „Bäuerliche Zustände in Deutschland“ и въ „Der Wucher auf dem Lande“, крестьянинъ, прибѣгающій для расширенія своего владѣнія къ частному кредиту, рискуетъ окончательно разориться и потерять отцовское достояніе. Но совсѣмъ другое дѣло, когда неорганизованный кредитъ вытѣсняется сберегательною кассою или народнымъ банкомъ, и все дѣло распродажи участковъ земли уходитъ изъ рукъ профессіональныхъ ростовщиковъ и торговцевъ. Какихъ-нибудь десять лѣтъ тому назадъ, читаемъ мы въ позднѣйшей работѣ того же Общества соціальной политики[1]), неорганизованный личный кредитъ находился главнымъ образомъ въ рукахъ мѣстныхъ капиталистовъ, ростовщиковъ или торговцевъ. Теперь здѣсь наступилъ полный переворотъ, дѣло продажи участковъ на торгахъ находится въ настоящее время почти исключительно въ рукахъ публичныхъ сберегательныхъ кассъ, товариществъ и сельскохозяйственнаго банка въ Трирѣ. Къ прямымъ денежнымъ выгодамъ, заключающимся въ покупкѣ земли по болѣе выгодной цѣнѣ, присоединяется еще то, что крестьяне, покупающіе землю на торгахъ, не рискуютъ больше попасть въ зависимость отъ профессіональныхъ ростовщиковъ. Разъ начатая связь съ ними поддерживалась, подчасъ искусственно и въ концѣ концовъ почти всегда приводила къ эксплоатаціи населенія. Мало того, при выдачѣ ссудъ касса обращаетъ вниманіе не только на имущественное состояніе просителя, но и на назначеніе ссуды, а такъ какъ заявленія о кредитѣ принимаются деревенскими агентами, близко знающими и просителей и хозяйственныя условія, то существуетъ полная гарантія въ правильномъ употребленіи капиталовъ, стекающихся въ кассы. Что дѣятельность кассы и организованныхъ ею общеполезныхъ учрежденій въ связи съ дѣятельностью «Verein gegen Wucher im Saargebiete» противодѣйствовала въ послѣдніе годы эксплоатаціи населенія, показываетъ тотъ фактъ, что съ 1886 г. пять самыхъ лютыхъ ростовщиковъ вынуждены были выселиться изъ района дѣйствія кассы. Нигдѣ результаты кассы не были такъ велики, какъ при продажѣ земли. Профессіональные капиталисты или торговцы наживали на этой операціи отъ 8 до 24% и были въ виду этого заинтересованы въ томъ, чтобы земли чаще переходили изъ рукъ въ руки. Не будетъ поэтому преувеличеніемъ принять, что ихъ барыши въ среднемъ колебались отъ 10 до 20%. Сберегательная касса за это взимала 2%, въ послѣдніе годы только 1%. Благодаря этому населеніе въ среднемъ сберегаетъ на одной этой операціи кассы сумму, равную

---

[1]) „Der Personalcredit des landlichen Kleingrundbesitzes in Deutschland“. Schriften des Vereins fur Soc. Pol. Leipzig 1896. B II, стр. 63, 70—73

половинѣ оклада поземельнаго налога, падающаго на весь округъ. Кромѣ того, все дѣло продажи земли стало на правильный путь, частыя продажи и повышеніе цѣнъ прекратились.

Напротивъ, тамъ, гдѣ крестьяне, желающіе пріобрѣсти землю, не пользуются содѣйствіемъ сберегательныхъ кассъ и товариществъ земля попадаетъ въ руки скупщиковъ, которые немедленно перепродаютъ ее крестьянамъ по значительно повышенной цѣнѣ. Кредитъ сберегательныхъ кассъ даетъ возможность обходиться безъ этихъ посредниковъ. Сберегательная касса выступаетъ въ качествѣ покупщика и немедленно послѣ покупки передаетъ землю по той же цѣнѣ лицу, для котораго она пріобрѣталась, съ переводомъ на него долга. Эта операція носитъ смѣшанный характеръ; при наличности элемента довѣрія къ лицу кредитъ имѣетъ ипотечное обезпеченіе. Въ нѣкоторыхъ сберегательныхъ кассахъ операція эта поглощаетъ крупныя суммы. Такъ, сберегательная касса въ округѣ Саарлуи израсходовала въ теченіе 10 лѣтъ на нее не менѣе 5 милл. марокъ. Это значитъ, что, благодаря кассѣ, земля на сумму значительно большую, чѣмъ 5 милліоновъ, была продана крестьянамъ безъ посредничества ростовщиковъ.

Изъ отчета и статистическихъ свѣдѣній о дѣятельности сберегательной и ссудной кассы въ округѣ Мерцигъ на Саарѣ видно, какую образцовую организацію въ смыслѣ приспособленности къ нуждамъ сельскаго населенія представляютъ иногда сберегательныя кассы. Назначая агентовъ изъ учительскаго персонала и изъ мелкихъ крестьянъ и удѣляя свое вниманіе операціямъ, въ которыхъ всего больше нуждаются низшіе слои сельскаго населенія, сберегательныя кассы служатъ прежде всего потребностямъ мелкихъ крестьянъ, промышленныхъ рабочихъ и мелкихъ ремесленниковъ и постепенно развиваютъ операціи, содѣйствующія упроченію благосостоянія крестьянскаго населенія. Онѣ принимаютъ на себя посредничество при продажѣ крестьянскихъ дворовъ и участковъ и открываютъ кредитъ не только ведущимъ самостоятельное хозяйство крестьянамъ, но и поденщикамъ, прислугѣ, служащимъ, батракамъ, торговому люду и т. д. Неорганизованный индивидуальный кредитъ все больше и больше вытѣсняется кредитомъ сберегательныхъ кассъ и кооперативныхъ учрежденій мелкаго кредита.

Я не буду здѣсь останавливаться на огромномъ значеніи этого процесса, такъ какъ имѣлъ уже случай [1]) выяснить, какую роль играютъ учрежденія мелкаго кредита въ Германіи. Изъ предшествующаго ясно, что улучшеніе положенія крестьянъ и расширеніе площади принадлежащихъ имъ земель можетъ быть достигнуто не сокращеніемъ кредита, а раціо-

---

[1]) *Мелкій кредитъ* въ трудахъ комитетовъ о нуждахъ сельскохоз. промышленности и *сберегательныя кассы*. Москва. 1904.

нальною его организаціею, преслѣдующею интересы должника, а не кредитора.

Вышеприведенные писатели нисколько не отрицаютъ вреднаго вліянія чрезмѣрной задолженности. Тѣмъ не менѣе ограниченіе кредита для уплаты наслѣдникамъ 40%, по ихъ мнѣнію, равносильно тому, чтобы лишить массу крестьянъ возможности сохранить отцовское достояніе. Такая перспектива тѣмъ болѣе возможна, что при существующей въ настоящее время задолженности это привело бы во многихъ случаяхъ къ полному закрытію кредита. Разъ никто изъ наслѣдниковъ не можетъ удовлетворить остальныхъ сонаслѣдниковъ наличными деньгами, земля должна переходить въ другія руки, крестьянское хозяйство, та единица, укрѣпленіе которой выдвигается, какъ конечная цѣль реформы, рискуетъ уйти изъ крестьянскихъ рукъ. Слабые въ смыслѣ обладанія наличными средствами элементы крестьянскаго населенія должны будутъ постепенно уступать мѣсто представителямъ другихъ классовъ, располагающихъ большими наличными средствами, но не обладающихъ ни въ соціальномъ, ни въ экономическомъ отношеніи никакими преимуществами. Сохранить свободу въ распоряженіи землею по наслѣдству, право продажи земли и вмѣстѣ съ тѣмъ лишить крестьянъ фактической возможности осуществлять эти права значитъ создать цѣлый рядъ противорѣчій, конечный результатъ которымъ можетъ тяжело отразиться на крестьянскомъ землевладѣніи. Чтобы оставаться послѣдовательнымъ, неизбѣжно было бы высказаться въ пользу ограниченій въ правѣ распоряженія имуществомъ по наслѣдству. Если же стремиться, какъ это дѣлаетъ Шеффле, къ тому, чтобы сохранить основные принципы современнаго строя, то приходится мириться и съ послѣдствіями, заключающимися въ увеличеніи задолженности.

Еще больше возраженій вызываетъ та часть программы Шеффле, которая касается обязанности корпораціи пріобрѣтать всѣ имѣнія, которыя будутъ предложены крестьянами, по опредѣленной цѣнѣ [1]). Этимъ пу-

---

[1]) Когда вторая половина стоимости закрыта для залога, то для крестьянина, исчерпавшаго кредитъ, не располагающаго оборотнымъ капиталомъ, получающаго доходъ, недостаточный для существованія, остается одинъ выходъ, продажа земли, но продажа затруднена ограниченіемъ ипотечнаго кредита при переходѣ имуществъ. Тогда земля обязательно должна переходить къ самой корпораціи, которая отдаетъ ее въ аренду или продаетъ. Такимъ путемъ Шеффле желаетъ освободить землю отъ долговъ и передать ее изъ слабыхъ рукъ въ руки болѣе зажиточныхъ классовъ, располагающихъ большими наличными средствами. Съ точки зрѣнія Шеффле важно не то, чтобы земля вѣками оставалась въ той же крестьянской семьѣ, а то, чтобы она переходила въ лучшія, болѣе надежныя руки. Поэтому, какъ только новый владѣлецъ окажется тоже несостоятельнымъ, земля снова возвратится въ корпорацію, а потомъ перейдетъ опять въ другія руки. Удивительнѣе всего то, что у Шеффле мы не находимъ защиты мелкаго люда; напротивъ, его проектъ содѣйствовалъ бы тому, что земля переходила бы въ руки богатыхъ людей, покупателей, располагающихъ на-

темъ имѣется въ виду сосредоточить всѣ сдѣлки по переходу земли въ рукахъ корпораціи, сдѣлать ее по возможности распорядительницею всей той земли, которая по какимъ бы то ни было причинамъ не можетъ сохраниться въ прежнихъ рукахъ. Это не исключаетъ права продажи помимо корпораціи, но въ лицѣ корпораціи имѣется обязательный покупщикъ, къ которому крестьяне будутъ прибѣгать за отсутствіемъ другихъ покупателей. Эта обязанность принимать всѣ земли, которыя будутъ предлагаться, можетъ представлять большую опасность въ періодъ попиженія цѣнъ, когда хозяйство въ убытокъ и крестьяне могутъ воспользоваться удобнымъ случаемъ выручить за свое имѣніе раньше установленную цѣну, чтобы дать деньгамъ другое назначеніе или же продолжать вести хозяйство на той же землѣ, но на началахъ аренды. Всѣ неблагопріятные шансы сельскаго хозяйства переносятся такимъ образомъ на корпорацію, она сдѣлается обладательницею большой площади земли, которую должна будетъ сдавать въ аренду и продавать. Покупщиками въ такихъ случаяхъ могутъ оказаться далеко не всегда крестьяне,—горожане и крупные землевладѣльцы могутъ сдѣлаться обладателями крестьянскихъ земель. Неблагопріятные результаты для отдѣльныхъ крестьянъ могутъ получиться и вслѣдствіе того, что корпораціи въ качествѣ единственнаго кредитора, претензіи котораго обезпечиваются землею, предоставлено право въ случаѣ невзноса платежей по ссудамъ оставляетъ имѣніе за собою безъ всякихъ торговъ. Корпорація можетъ явиться для крестьянъ болѣе жестокимъ кредиторомъ, чѣмъ тѣ, отъ которыхъ его хотятъ избавить; онъ теряетъ всякую надежду сохранить за собою имѣніе, какъ только кредитъ его, нормированный напередъ корпораціею, исчерпанъ, если почему-либо не въ состояніи выполнить своихъ обязательствъ предъ корпораціею.

Во всякомъ случаѣ современное поколѣніе крестьянъ не можетъ выиграть отъ такой реформы, какую предлагаетъ Шеффле, потому что съ ухудшеніемъ конъюнктивы или съ наступленіемъ случайныхъ бѣдствій, подрывающихъ состоятельность крестьянина, ему гораздо труднѣе будетъ сохранить за собою имѣніе, чѣмъ теперь.

Къ проекту Шеффле можно примѣнить то, что высказано прусскимъ министерствомъ земледѣлія по поводу нѣкоторыхъ другихъ проектовъ.

личными деньгами. Всѣ предложенныя имъ мѣры проникнуты стремленіемъ освободить землевладѣніе отъ власти капитала, а между тѣмъ новые владѣльцы, располагающіе свободнымъ капиталомъ, къ которымъ постепенно будетъ переходить земля бѣдныхъ крестьянъ, придаютъ его проекту совершенно другую окраску, именно капиталистическую Когда значительному числу, если не большинству землевладѣльцевъ предоставляется право уступать свою собственность корпораціи и либо совершенно уходить изъ деревни, либо получать свою землю обратно на началахъ аренды, намъ угрожаетъ опасность возникновенія новаго феодализма; что напоминаетъ oblatio feudi, отказъ отъ земли и полученіе ея обратно въ видѣ лена. D-r *Eugen Jager*. Die Agrarfrage der Gegenwart. Berlin 1884. B. II, стр. 353—355.

«Освобожденіе землевладѣнія отъ долговъ (Schuldentlastung) можетъ быть достигнуто только тогда, когда борьба направлена на причины задолженности, коренящіяся въ самыхъ различныхъ областяхъ (наслѣдственное право, налоги, иностранная конкуренція, слишкомъ дорогая покупка земли, нераціональное веденіе хозяйства), насколько онѣ поддаются воздѣйствію государства. Ввести норму задолженности, опредѣленную по закону, значитъ лишить землевладѣніе части того кредита, которымъ оно до сихъ поръ пользовалось. Если это производится при наличности прежнихъ причинъ задолженности, то послѣдствіемъ будетъ то, что случаи принудительнаго перехода земли будутъ чаще и будутъ наступать раньше, чѣмъ теперь, и что семьѣ будетъ еще труднѣе сохранить за собою владѣніе» [1]).



[1]) Цит. у Бухенбергера, т II, стр. 288 прим.

Ипотечный кредитъ на прусской аграрной конференціи и въ сельскохозяйственномъ совѣтѣ.

I.

Вопросы объ освобожденіи отъ долговъ и улучшеніи условій кредита подвергались обстоятельному обсужденію на аграрной конференціи 1894 г. и въ прусскомъ сельскохозяйственномъ совѣтѣ. Особенно сильно отразились новѣйшія теченія на прусской аграрной конференціи [1]). Хотя она не имѣла никакихъ практическихъ результатовъ, и между членами ея оказалось большое разногласіе, тѣмъ не менѣе она имѣетъ большое значеніе, какъ выраженіе мыслей выдающихся теоретиковъ и практическихъ дѣятелей въ области сельскаго хозяйства. Конференція, въ которой принимали участіе профессора: Вагнеръ, Шмоллеръ, Конрадъ, Пааше, Зерингъ, Брунеръ, Гирке, Кнапъ, Мейтценъ, директора земскихъ кредитныхъ обществъ, представители генеральныхъ комиссій, министръ финансовъ Микель, не можетъ не представлять большаго интереса.

Я остановлюсь только на тѣхъ вопросахъ программы, которые относятся къ кредиту. Конференціи предложено было высказаться, между прочимъ, по слѣдующимъ вопросамъ: слѣдуетъ ли воспретить обремененіе имѣній ипотеками, имѣющими своимъ источникомъ раздѣлъ наслѣдства и имущественныя права супруговъ, и замѣнить ихъ амортизаціонною рентою; можно ли прямо повліять на болѣе правильное образованіе цѣнъ на землю, или же это можетъ быть достигнуто только косвеннымъ путемъ; желательно ли ограничить задолженность сельской недвижимости опредѣленною частью стоимости, или же эта мѣра связана съ тяжелыми послѣдствіями для нынѣшнихъ владѣльцевъ; для какого рода имѣній слѣдуетъ ввести законодательнымъ путемъ ограниченія въ залогѣ; можно ли устранить существующую задолженность мѣрами, основанными на кредитныхъ операціяхъ, или же для этого требуется матеріальная помощь; слѣдуетъ ли вообще стремиться къ постепенному превращенію всѣхъ ипотекъ въ неподлежащія востребованію амортизаціонныя ренты.

Главными причинами кризиса программа признаетъ пониженіе доходности и чрезмѣрную задолженность землевладѣнія, при чемъ послѣдняя вызывается

[1]) *Die Agrarkonferenz* vom 28 Mai bei 2 Juni 1894. Berlin 1894.

покупкою въ кредитъ и выдѣломъ наслѣдственныхъ долей. Кореннымъ недостаткомъ современной организаціи кредита признается право кредитора требовать возврата всей капитальной суммы долга, противорѣчащее «природѣ землевладѣнія, какъ рентнаго фонда». Изъ этого видно, что идеи Родбертуса получили уже большое распространеніе, хотя съ значительными измѣненіями. Въ докладѣ проф. Зеринга, служащемъ какъ бы руководящею нитью для конференціи, изложены новѣйшія теченія въ аграрной политикѣ. Со временъ Родбертуса прочно установился взглядъ, что ипотечные долги возникаютъ преимущественно вслѣдствіе раздѣла наслѣдства и купли-продажи [1]). Пока цѣны идутъ вверхъ, пока доходность растетъ, ни усиленная мобилизація, ни выдѣлы въ пользу сонаслѣдниковъ не приводятъ къ тяжелымъ послѣдствіямъ, но какъ только цѣны понижаются, для землевладѣнія наступаетъ кризисъ. Такъ какъ долги остаются въ томъ же размѣрѣ, тогда какъ доходность имѣній понижается, то въ пользу землевладѣльцевъ остается все меньшая и меньшая доля. Къ этому присоединяется еще несоотвѣтствующая характеру землевладѣнія форма долговъ. Гибельными для землевладѣльцевъ являются не первыя ипотеки земскихъ кредитныхъ обществъ, а послѣдующія, краткосрочныя, безъ амортизаціи и съ правомъ кредиторовъ предъявлять требованіе объ единовременномъ возвратѣ всего долга.

---

[1]) Съ тѣхъ поръ, какъ болѣе 30 лѣтъ тому назадъ Родбертусъ въ остроумной и блестящей формѣ развилъ идею, что ипотечные долги землевладѣнія образуются главнымъ образомъ вслѣдствіе перехода имѣній по наслѣдству и по добровольнымъ сдѣлкамъ, вся политическая экономія увѣровала въ его ученіе и считаетъ этотъ вопросъ совершенно выясненнымъ. Пора, наконецъ, подвергнуть испытанію эту, такъ давно находящуюся въ обращеніи монету, имѣемъ ли мы дѣло съ настоящею, полновѣсною монетою. Такими словами начинается глава о причинахъ задолженности обширнаго доклада Даде, представленнаго 27 съѣзду юристовъ (Gutachten des Herrn Priv. doc. D-r Dade über die Frage: empfiehlt es sich, gesetzliche Vorschriften zwecks Befreiung des Grund und Bodens von den darauf haftenden Lasten und Schulden zu treffen und eine Verschuldungsgrenze festzusetzen? Докладъ помѣщенъ въ Verhandl. des 27 deutschen Juristentages. Berlin 1904, B. III, стр. 3 — 126). Разсмотрѣвъ подробно причины задолженности, насколько это возможно при неполнотѣ статистическаго матеріала, и указавъ на то, что изъ имѣющагося матеріала нельзя въ точности выдѣлить отдѣльныхъ причинъ, Даде пришелъ къ заключенію, что „свѣдѣнія наши о причинахъ задолженности не исчерпываются двумя словами: продажа имѣній и раздѣлъ наслѣдства“ (стр. 53), что на ряду съ этимъ существуетъ еще цѣлый рядъ другихъ причинъ, особенно въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ. Такъ какъ съ другой стороны, изъ приведенныхъ имъ же свѣдѣній видно, что въ такихъ государствахъ, какъ Баварія, „новыя ипотеки наполовину состоятъ изъ неуплаченныхъ при покупкѣ суммъ и наслѣдственныхъ долей и около 40% изъ ссудъ“ (стр. 55), часть которыхъ вызвана тѣми же причинами, то я все же думаю, что пѣтъ основаній сомнѣваться въ полновѣсности монеты Родбертуса.

Указавъ на то, что переходъ имѣній въ другія руки, особенно по наслѣдству, не долженъ обязательно приводить роковымъ образомъ крестьянское землевладѣніе

Это обстоятельство становится роковымъ, когда съ пониженіемъ доходности имѣнія или съ возвышеніемъ рыночнаго процента кредиторы предъявляютъ свои требованія и имѣнія поступаютъ цѣлыми массами въ продажу съ торговъ. Еслибъ имѣнія по наслѣдству поступали въ раздѣлъ не по продажной цѣнѣ, а на основаніи приносимаго постояннаго дохода, землевладѣльцы, приступая къ хозяйству, не были бы обременены такимъ большимъ долгомъ. Хорошій урожай, вообще всякая благопріятная конъюнктура гонитъ цѣны вверхъ, а съ ростомъ цѣнъ возрастаютъ и долги; изъ приносимаго землею дохода выдѣляется все большая и большая доля въ пользу тѣхъ, которые покинули землю, ничего общаго съ нею больше не имѣютъ, пашли для себя занятія въ городахъ.

Такимъ образомъ «конечною причиною современнаго аграрнаго кризиса является, по мнѣнію Зеринга, задолженность землевладѣнія, потому что землевладѣлецъ одинъ несетъ на себѣ рискъ, связанный съ низкими цѣнами, тогда какъ его обязательства остаются безъ измѣненія. Еслибъ земля не была обременена такимъ большимъ долгомъ, пониженіе цѣнъ на сельскохозяйственныя произведенія имѣло бы, правда, своимъ послѣдствіемъ сокращеніе дохода и заставило бы землевладѣльцевъ уменьшить свои расходы, но оно не привела бы многихъ изъ нихъ къ полному разоренію и банкротству. Слѣдуетъ, конечно, стремиться къ тому, чтобы доходность сельскаго хозяйства возвысилась, но пока остаются въ силѣ современныя правовыя условія, это возвышеніе можетъ принести пользу только нынѣшнимъ владѣльцамъ, а не сельскому хозяйству, потому что

въ Германіи къ задолженности, какъ это принято думать со времени Родбертуса, Даде вмѣстѣ съ тѣмъ самъ признаетъ, что „для нѣкоторыхъ мѣстностей такія роковыя послѣдствія уже наступили“. Далѣе онъ признаетъ, что для свободнаго крупнаго землевладѣнія въ сѣверныхъ и особенно въ восточныхъ провинціяхъ утвержденіе Родбертуса, что покупщики вносятъ при покупкѣ только $^1/_3$ стоимости и принимаютъ на себя $^2/_3$ въ видѣ ипотекъ, можетъ считаться вѣрнымъ. Это подтверждается также прусскою статистикою; на востокѣ имѣнія площадью свыше 100 гект. переходятъ въ другія руки въ среднемъ каждыя 10 лѣтъ большею частью посредствомъ покупки, а крестьянскія владѣнія площадью отъ 5 до 100 гект. только чрезъ каждыя 25 лѣтъ, а въ западныхъ провинціяхъ даже каждыя 30 лѣтъ, притомъ преимущественно путемъ наслѣдованія. Другими словами, „крестьяне остаются болѣе вѣрны землѣ, семейнымъ традиціямъ, чѣмъ крупные земледѣльцы, для послѣднихъ земля въ большинствѣ случаевъ превратилась въ объектъ чистой спекуляціи“.

Думаю, что попытка Даде подорвать основное положеніе Родбертуса все-таки должна быть признана неудачною. Что задолженность не вездѣ приняла опасные для независимости землевладѣнія размѣры, что между крупнымъ землевладѣніемъ и крестьянскимъ существуетъ большое различіе, что на ряду съ переходомъ имуществъ въ другія руки имѣютъ значеніе и другія причины, словомъ, все, что такъ обстоятельно изложилъ Даде, не даетъ еще права отрицательно или даже скептически относиться къ анализу причинъ задолженности, сдѣланному Родбертусомъ и принятому въ основаніе работъ аграрной конференціи.

въ концѣ концовъ этотъ увеличенный доходъ будетъ капитализированъ въ цѣнѣ на землю и будетъ поглощенъ капиталомъ». Зерингъ не высказывается принципіально ни противъ наслѣдственныхъ выдѣловъ, ни противъ покупки въ кредитъ съ затратою небольшой суммы денегъ, потому что безъ задолженности земля сдѣлалась бы монополіею незначительнаго числа привилегированныхъ; по его мнѣнію, задача должна сводиться къ тому, чтобы предупредить чрезмѣрную задолженность, совершенно уничтожающую экономическую независимость, на которой покоятся лучшія добродѣтели нѣмецкаго крестьянства и крупнаго землевладѣнія, и противодѣйствовать постояннымъ причинамъ, приводящимъ къ столь быстрому увеличенію долговъ. Для достиженія этой цѣли необходимо создать новое законодательство о поземельной собственности, реорганизовать ипотечный кредитъ путемъ замѣны подлежащихъ востребованію частныхъ ипотекъ рентою. Этого требуютъ интересы государства; оно не можетъ оставаться равнодушнымъ свидѣтелемъ экспропріаціи значительной части того сословія, которое связано съ нимъ тѣснѣйшими узами.

Мы не можемъ, говоритъ Зерингъ, бороться съ крупною промышленностью и, сложа руки, должны смотрѣть, какъ значительная часть ремесленнаго сословія превращается въ пролетаріатъ, но въ деревнѣ мы можемъ помочь, потому что тамъ нѣтъ естественнаго преобладанія крупнаго производства надъ мелкимъ, оба могутъ существовать рядомъ, крестьянское землевладѣніе можетъ существовать на ряду съ дворянскимъ, тому и другому грозитъ одинаковая опасность отъ преобладанія капитала. Какъ ни велики долги, вызываемые раздѣломъ наслѣдства, еще большее значеніе, по мнѣнію Зеринга, имѣетъ частый переходъ имѣній, особенно крупныхъ, изъ рукъ въ руки по добровольнымъ актамъ. Поэтому одна реформа наслѣдственнаго права не приведетъ къ устраненію зла; надо, кромѣ того, принять мѣры къ тому, чтобы воспрепятствовать обремененію земли долгами при покупкѣ. Считая австрійскій проектъ о рентныхъ имѣніяхъ, имѣющій своею цѣлью выкупъ землевладѣльцевъ отъ долговъ и установленіе ограниченій въ залогѣ, удобопримѣнимымъ съ нѣкоторыми дополненіями и поправками для Германіи, Зерингъ предлагаетъ возложить практическое осуществленіе реформы кредита на сельскохозяйственныя камеры. Съ этою цѣлью камеры могли-бы прибѣгнуть къ выпуску собственныхъ закладныхъ листовъ или воспользоваться существующими кредитными учрежденіями; можно было бы построить эту операцію и на государственномъ кредитѣ. Вмѣсто того, чтобы доводить имѣнія до торговъ, какъ это предлагаетъ австрійскій проектъ, Зерингъ предлагаетъ предоставить камерамъ вступать въ соглашеніе съ кредиторами. Наряду съ этимъ онѣ могли бы также являться покупателями на торгахъ и потомъ продавать эти имѣнія съ извѣстными ограниченіями. Камеры должны открывать кредитъ не въ суммѣ существующихъ долговъ, а въ размѣрѣ, приближающемся къ кредиту бан-

ковъ, т.-е. въ тѣхъ предѣлахъ, въ которыхъ кредитъ не связанъ съ рискомъ. Если сверхъ этой суммы на имѣніи остаются долги, то камеры вступаютъ въ соглашеніе съ кредиторами, чтобы тѣ отказались отъ своего права востребованія капитала подъ условіемъ, что въ ихъ пользу будутъ поступать всѣ погасительные взносы. По погашеніи частныхъ долговъ амортизація продолжается до тѣхъ поръ, пока задолженность не достигнетъ законнаго предѣла. Этимъ путемъ предполагается погасить долги землевладѣльцевъ, превышающіе предѣльную норму.

Гораздо важнѣе предупредить возникновеніе новыхъ долговъ Для этого Зерингъ предлагаетъ организовать дешевый, долгосрочный, неподлежащій востребованію кредитъ, который будетъ открываться только тѣмъ землевладѣльцамъ, которые согласятся подчиниться извѣстнымъ ограниченіямъ, аналогичнымъ тѣмъ, которые установлены генеральными комиссіями для переселенцевъ. Такой кредитъ могли бы открывать земскія кредитныя общества подъ условіемъ ограниченія задолженности опредѣленною нормою. Эту операцію можно было бы возложить также на рентные банки и провинціальныя вспомогательныя кассы.

Итакъ, уменьшеніе задолженности должно быть достигнуто двумя путями. путемъ выкупа существующихъ долговъ и замѣны ихъ рентными долгами съ правильною амортизацією и путемъ организаціи дешеваго публичнаго кредита для тѣхъ землевладѣльцевъ, имѣнія которыхъ еще не заложены. То и другое должно быть обусловлено согласіемъ владѣльца подчиниться ограниченіямъ въ правѣ залога; ограниченія эти, внесенныя въ ипотечныя книги, сохраняютъ силу до тѣхъ поръ, пока на имѣніи числится долгъ сельскохозяйственной камерѣ. Но какъ опредѣлить предѣлъ задолженности? По мнѣнію Зеринга, необходимо защитить трудъ сельскаго хозяина отъ преобладанія капитала, предупредить закабаленіе его рабочей платы. Поэтому онъ предлагаетъ отнести расходы на содержаніе семьи землевладѣльца къ издержкамъ производства; къ нимъ же должна быть отнесена и премія за рискъ. Весь остающійся затѣмъ чистый доходъ долженъ быть признанъ высшимъ предѣломъ для обремененія долгами. Такой доходъ соотвѣтствуетъ дешевой арендной платѣ за землю. Въ ипотечныя книги должна быть внесена отмѣтка, что ипотечнымъ обезпеченіемъ пользуются только тѣ долги, которые находятся въ предѣлахъ этой нормы. Кромѣ того, не должна допускаться принудительная продажа за личные долги, если они превышаютъ установленную закономъ норму задолженности имѣнія.

Эти мѣры должны привести къ постепенному пониженію цѣнъ на земли, но это, по мнѣнію Зеринга, не служитъ еще возраженіемъ противъ реформы, такъ какъ отъ высокихъ цѣнъ получаютъ выгоду спекулянты и тѣ, которые покидаютъ землю, а не тѣ, которые связаны прочно съ сельскимъ хозяйствомъ. Зерингъ допускаетъ отступленіе отъ нормы только

для мелioраціоннаго кредита. Воспрещеніе обращать взысканіе на недвижимость по личнымъ долгамъ не приведетъ, по его мнѣнію, къ сокращенію личнаго кредита, такъ какъ при такой постановкѣ землевладѣлецъ будетъ поставленъ въ такое же положеніе, въ какомъ находятся арендаторы. При надлежащей организаціи, какъ это показываетъ Англія, послѣдніе пользуются обильнымъ кредитомъ.

Предложенный Зерингомъ планъ сводится къ слѣдующему: во-первыхъ, онъ требуетъ извѣстныхъ льготъ въ пользу одного изъ наслѣдниковъ тамъ, гдѣ единонаслѣдіе установлено обычаемъ, во-вторыхъ, выкупа существующихъ долговъ и организаціи дешеваго кредита, при чемъ то и другое допускается лишь подъ условіемъ подчиненія извѣстнымъ ограниченіямъ въ правѣ залога; въ-третьихъ, необходима организація мелioраціоннаго и личнаго кредита и различныхъ видовъ страхованія.

Осуществленіе этого плана будетъ находиться въ зависимости отъ того, пожелаютъ ли землевладѣльцы воспользоваться льготами въ кредитѣ подъ условіемъ подчиненія извѣстнымъ ограниченіямъ; слѣдовательно, реформа должна носить добровольный, а не принудительный характеръ.

Въ докладѣ Зеринга намѣчены главнѣйшіе вопросы аграрной политики, насколько они связаны съ реформою кредита. Исходя отъ противоположности между землею, какъ рентнымъ фондомъ, и капиталомъ, съ одной стороны, и противоположности между интересами землевладѣнія и интересами капитала, съ другой стороны, Зерингъ останавливается на реформѣ наслѣдственнаго права, на замѣнѣ частныхъ краткосрочныхъ ипотекъ долгосрочнымъ, амортизаціоннымъ кредитомъ [1]), не подлежащимъ востребованію, на оцѣнкѣ имѣній по доходу, а не по продажной цѣнѣ, на выкупѣ долговъ землевладѣльцевъ, на ограниченіи права залога путемъ установленія законной границы задолженности.

---

[1]) Вопросъ объ установленіи границы задолженности ставится иногда въ связь съ пониженіемъ процента по ипотечнымъ долгамъ, но гораздо чаще съ обязательною амортизаціею. Весьма естественно, что, когда рѣчь идетъ о конверсіи существующихъ долговъ въ рентные, одновременно съ этимъ возникаетъ и вопросъ объ устраненіи частной ипотеки, о замѣнѣ индивидуальнаго кредита общественнымъ или государственнымъ, объ устройствѣ рентныхъ банковъ. Не то представляетъ проектъ, выработанный въ Базельскомъ кантонѣ тутъ мы имѣемъ дѣло съ попыткою не только понизить платежи по ипотечнымъ долгамъ, но и установить опредѣленный процентъ по ссудамъ, во-вторыхъ, съ предложеніемъ установить границу для задолженности и, не конвертируя существующихъ долговъ, не замѣняя индивидуальной ипотеки общественною, не воспрещая и впредь заключенія ипотечныхъ займовъ у частныхъ лицъ, ввести обязательную амортизацію для всѣхъ ипотекъ.

Согласно проекту, всѣ ипотечные долги, обезпеченные залогомъ недвижимыхъ имуществъ, должны, начиная съ 1898 г., погашаться взносомъ $^1/_2\%$ съ первоначальной суммы долга, но не менѣе 5 фр. Должнику предоставляется право во всякое время безъ

Въ такомъ же смыслѣ высказался извѣстный юристъ Гирке. Наше законодательство разсматриваетъ землю какъ товаръ, какъ вложенный въ землю, во всякое время могущій быть мобилизированнымъ капиталъ. Это имѣло своимъ послѣдствіемъ большой техническій прогрессъ, но зато оно привело къ отрицанію соціальныхъ и національныхъ задачъ. Если дѣйствующій порядокъ съ естественною необходимостью приводитъ къ исчезновенію средняго землевладѣнія и къ замѣнѣ его латифундіями или карликовымъ хозяйствомъ, если онъ приводитъ къ частымъ переходамъ земли изъ рукъ въ руки, тогда не выполнены соціальныя задачи права по отношенію къ землевладѣнію, тогда землевладѣніе теряетъ свое значеніе, тогда исчезаетъ семейный очагъ, дающій націи изъ поколѣнія въ поколѣніе новыя силы. Сила народа покоится въ людяхъ. Современное законодательство не даетъ ни землевладѣльцамъ, ни крестьянамъ необходимой защиты, такъ какъ предоставляетъ землю потоку свободной конкуренціи, какъ движимое имущество. Законодательство, которое пришло къ необходимости принять подъ свою защиту трудъ и не разсматриваетъ его болѣе какъ товаръ, цѣна котораго опредѣляется на рынкѣ, какъ цѣна другихъ товаровъ,

---

предварительнаго заявленія вносить въ погашеніе и большія суммы, до половины остатка долга. Если по существующимъ нынѣ займамъ условлено болѣе значительное погашеніе, чѣмъ $^1/_2\%$, соглашеніе сохраняетъ силу. При наступленіи чрезвычайныхъ обстоятельствъ, какъ-то неурожая, эпидемій и пр., совѣту кантона предоставлено право освобождать должника отъ уплаты погасительнаго взноса на годъ или на нѣсколько лѣтъ. Что касается границы задолженности, то она опредѣляется слѣдующимъ образомъ: высшій размѣръ задолженности не долженъ превышать правительственной оцѣнки имущества; за правильность оцѣнки несутъ отвѣтственность оцѣночныя комиссіи. Наконецъ, что касается процентовъ по ипотечнымъ долгамъ, то они не должны превышать 4, а пеня за несвоевременный взносъ процентовъ и погашенія при уплатѣ ихъ въ теченіе мѣсяца послѣ срока не должна превышать $^1/_8\%$. Проценты начисляются съ остатка долга, при чемъ всякіе другіе платежи, кромѣ процентовъ и пени, воспрещаются.

Когда условія денежнаго рынка подвергнутся съ теченіемъ времени значительному измѣненію, совѣту кантона предоставляется установить другой максимумъ процентовъ.

Остальныя статьи проекта предусматриваютъ отвѣтственность за нарушеніе закона.

Такимъ образомъ граница задолженности находится за предѣлами полной стоимости имѣнія, долги въ полной суммѣ оцѣнки допускаются безъ всякихъ ограниченій. Но что всего удивительнѣе и что всего больше свидѣтельствуетъ о сбивчивости, это—то, что не предложено никакихъ мѣръ противъ предоставляемаго частнымъ кредиторамъ права предъявлять во всякое время требованіе возврата всего долга. Установленіе максимума процента можетъ при существованіи частныхъ ипотекъ привести къ тому, что съ возвышеніемъ рыночнаго процента кредиторы будутъ массами предъявлять требованія возврата долга, а погашеніе въ размѣрѣ $^1/_2\%$ безъ зачисленія остатка процентовъ въ погашеніе затягиваетъ выкупъ имѣнія на 200 лѣтъ.

должно сдѣлать то же и съ землею. Гирке объявляетъ себя безусловнымъ сторонникомъ рентной формы долговъ; средневѣковый германскій институтъ ренты, въ защиту котораго выступилъ Родбертусъ, болѣе соотвѣтствуетъ землевладѣнію, чѣмъ капитальные долги. Слѣдуетъ, впрочемъ, замѣтить, что рента у Гирке связана съ правильною амортизаціею. Замѣна капитальныхъ долговъ рентными не встрѣчаетъ большихъ затрудненій. Гораздо труднѣе, по мнѣнію Гирке, провести границу для задолженности, установить принципъ, на основаніи котораго капиталу можно сказать: до сихъ поръ и не дальше! Это значитъ установить грань между землевладѣніемъ и капиталомъ, какъ она установлена соціальнымъ законодательствомъ между капиталомъ и трудомъ.

Вопросы о выкупѣ долговъ землевладѣльцевъ и ограниченіи права залога вызвали большія разногласія. По мнѣнію Шмоллера, законодательное ограниченіе нормы кредита могло бы вызвать большую катастрофу и сильное обезцѣненіе земли. Высказавшись въ пользу образованія принудительныхъ товариществъ землевладѣльцевъ, какъ это предположено въ австрійскомъ проектѣ, онъ предлагаетъ ограничить ихъ дѣятельность покупкою на торгахъ имѣній, съ тѣмъ, однако, чтобы въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ было выяснено, не связана ли такая покупка съ рискомъ. Вмѣсто товариществъ операцію эту можно было бы возложить и на правительственное учрежденіе. Въ общемъ предложенія Шмоллера, какъ онъ самъ призналъ, были довольно туманны. Такъ какъ законодательное ограниченіе кредита окажетъ очень неблагопріятное вліяніе на цѣны, то оно не только не спасетъ пошатнувшагося землевладѣнія, но разоритъ тѣхъ, которые могли бы въ продажѣ найти для себя спасеніе [1]) При современныхъ усло-

---

[1]) Если крупное землевладѣніе пришло къ сознанію необходимости законной границы задолженности и имѣетъ желаніе сохранить имѣнія для семьи, оно можетъ воспользоваться фидеикомиссами. Ввести границу задолженности значило бы сразу довести большую часть свободныхъ крупныхъ имѣній до несостоятельности, а поставить границу задолженности обязательнымъ условіемъ при ближайшемъ переходѣ имѣній въ другія руки, значило бы облегчить переходъ ихъ къ классу капиталистовъ и способствовать усиленію концентраціи. Еще опаснѣе были бы послѣдствія въ томъ случаѣ, когда одновременно съ границею задолженности послѣдовало бы измѣненіе наслѣдственнаго права въ духѣ фидсикомиссовъ; тогда крупное землевладѣніе приняло бы такіе размѣры, которые шли бы въ разрѣзъ съ общественными интересами. Что касается мелкой собственности, то граница задолженности закрыла бы массѣ трудолюбиваго люда изъ ремесленнаго и рабочаго классовъ доступъ къ клочку земли и содѣйствовала бы по всей вѣроятности превращенію мелкой собственности въ крупную, чрезъ посредство капиталистовъ, что не можетъ быть оправдано съ соціально-политической точки зрѣнія. Наконецъ, что касется крестьянскаго землевладѣнія, то для сохраненія двора въ семьѣ всего важнѣе было регулировать переходъ земли по наслѣдству, а для этого было бы достаточно закона объ единонаслѣдіи съ преимущественнымъ правомъ въ пользу наслѣдника и съ удовлетвореніемъ остальныхъ сонаслѣдниковъ рентою; тогда, по мнѣнію Даде, въ установленіи границы задолженности не представлялось бы и прямой нужды. *Даде*, стр 99—100.

віяхъ хозяйства, по его мнѣнію, очень трудно замѣнить оцѣнку, основанную на продажныхъ цѣнахъ, оцѣнкою по доходу. Практическое осуществленіе этой мѣры можетъ встрѣтить большія препятствія. Кромѣ того, существующія кредитныя учрежденія не приспособлены для этой цѣли и не пожелаютъ принять на себя рискъ, связанный съ выкупомъ долговъ. Наконецъ, освободившіеся отъ долговъ землевладѣльцы снова начнутъ обременять ихъ долгами

Хотя на конференціи раздавались голоса и въ пользу принудительнаго введенія границы задолженности, но положительныхъ предложеній внесено не было. Обмѣнъ мыслей показалъ, что если большинство въ принципѣ признаетъ необходимымъ бороться съ ростомъ задолженности и принять мѣры къ освобожденію землевладѣльцевъ отъ лежащихъ на нихъ долговъ, то практическое осуществленіе этой задачи представляется дѣломъ очень сложнымъ.

Результаты конференціи Зерингъ [1]) формулировалъ слѣдующимъ образомъ: въ общихъ дебатахъ выяснилось, что индивидуалистически окрашенное аграрное право нуждается въ измѣненіяхъ и въ развитіи съ точки зрѣнія соціальныхъ идей, что идеи манчестерства непримѣнимы къ землевладѣнію. Большинство высказалось за распространеніе единонаслѣдія, за оцѣнку поступающихъ въ раздѣлъ мѣжду наслѣдниками имѣній не по продажной цѣнѣ, а по доходу, за выдѣлъ сонаслѣдниковъ рентою чрезъ посредство публичныхъ банковъ. Несмотря на затрудненія, съ которыми связано ограниченіе задолженности, большинство участниковъ все же высказалось въ пользу законодательныхъ мѣръ въ этомъ направленіи. Участники конференціи высказали убѣжденіе, что свободное обремененіе земли долгами угрожаетъ экономическому существованію и независимости землевладѣльцевъ, что съ этимъ принципомъ надо покончить. Положительныхъ предложеній въ этомъ смыслѣ, однако, сдѣлано не было, дебаты о мѣрахъ и путяхъ къ практическому проведенію ограниченія въ правѣ залога носили характеръ предварительнаго обсужденія.

Я остановился на аграрной конференціи и на докладѣ Зеринга главнымъ образомъ потому, что ими опредѣляется направленіе, въ которомъ шла дальнѣйшая работа высшаго органа сельскохозяйственнаго управленія въ Пруссіи. На проектѣ Зеринга сильно отразилось вліяніе австрійскихъ проектовъ организаціи товариществъ сельскихъ хозяевъ и устройства рентныхъ имѣній, изъ которыхъ только первый въ измѣненномъ видѣ получилъ силу закона, а второй до настоящаго времени остается проектомъ. Поэтому для его оцѣнки я считаю необходимымъ остановиться на основныхъ чертахъ австрійскихъ проектовъ. Къ этому побуждаетъ меня еще и то, что они сильно напоминаютъ планъ организаціи кредита, предложен-

---

[1]) *Gering* Die preussische Agrarkonferenz въ schmoller's Jahrbuch. 1894, Is III.

ный Шеффле. Къ тому же слѣдуетъ принять во вниманіе, что рентныя имѣнія по австрійскому проекту представляютъ совершенно самостоятельный институтъ, имѣющій мало общаго съ рентными имѣніями, давно уже получившими осуществленіе въ Пруссіи.

Основныя черты проекта товариществъ сельскихъ хозяевъ [1]), на которыя предположено было возложить реформу ипотечнаго кредита, заключаются въ слѣдующемъ: во всѣхъ 928 судебныхъ округахъ образуются принудительныя профессіональныя товарищества сельскихъ хозяевъ, по одному на округъ; членами товариществъ являются всѣ землевладѣльцы округа по закону. Это юридическія лица, обладающія ограниченными правами обложенія, не подчиненныя дѣйствію закона о промышленныхъ и экономическихъ товариществахъ. Товарищества эти объединяются въ земскія товарищества, дѣятельность которыхъ распространяется на отдѣльныя страны, входящія въ составъ Австрійской монархіи. Цѣль товариществъ—«улучшеніе нравственныхъ и матеріальныхъ условій сельскихъ хозяевъ путемъ развитія общественнаго духа, взаимнаго обученія и взаимной поддержки, поддержанія и развитія сословнаго самосознанія среди членовъ товариществъ и содѣйствія матеріальнымъ интересамъ» (ст. 2). Кромѣ обязанностей, которыя возлагаются на товарищества закономъ о рентныхъ имѣніяхъ, на нихъ возлагаются еще слѣдующія функціи: устройство складовъ и магазиновъ для сельскохозяйственныхъ продуктовъ членовъ товариществъ; продажа продуктовъ по порученію и за счетъ сельскихъ хозяевъ, а также поставки для войскъ; покупка необходимыхъ для хозяйства предметовъ по порученію и за счетъ хозяевъ; учрежденіе новыхъ или поддержаніе существующихъ уже ссудныхъ кассъ, преимущественно по системѣ Райффейзена, для развитія сельскохозяйственнаго личнаго и залоговаго кредита; посредничество при заключеніи долгосрочныхъ, основанныхъ на принудительной амортизаціи, ипотечныхъ займовъ въ земскихъ банкахъ, а гдѣ ихъ нѣтъ, то въ другихъ кредитныхъ учрежденіяхъ; забота о помощи сельскимъ рабочимъ и прислугѣ на случай болѣзни, инвалидности и старости; постройка больницъ; прекращеніе работы; содѣйствіе къ устройству контрольныхъ станцій для испытанія качества сѣмянъ; посредничество при страхованіи; устройство товариществъ для улучшенія скотоводства; веденіе статистики товариществъ; юридическая помощь членамъ товариществъ (ст. 16).

Эти товарищества пріобрѣтаютъ значеніе главнымъ образомъ вслѣдствіе связи съ рентнымъ законодательствомъ [2]). Подъ рентнымъ имѣніемъ про-

---

[1]) Gezetentzwurf betr. die Errichtung von Berufsgenossenschaften der Landwirthe, eingebracht im österr. Abgeornetenhause am 10 October 1893.

[2]) Gesetzentwurf, betreffend die Errichtung von Rentengütern, eingebracht im oster. Abgeordnetenhause im 10 October 1893.

ектъ понимаетъ „такое имѣніе, за которое покупная цѣна уплачивается въ формѣ постоянной, погашаемой на основаніи настоящаго закона, денежной ренты, собственникъ котораго подчиняется указаннымъ въ настоящемъ законѣ ограниченіямъ въ правѣ собственности“ (ст. 1). Рентныя имѣнія возникаютъ принудительнымъ путемъ или добровольно; въ томъ и другомъ случаѣ они возникаютъ чрезъ посредство товариществъ. Принудительнымъ путемъ рентныя имѣнія возникаютъ въ тѣхъ случаяхъ, когда товарищества пріобрѣтаютъ имѣнія на торгахъ. Въ этихъ видахъ проектъ подробно регламентируетъ условія, при которыхъ товарищество обязательно должно принимать участіе въ торгахъ, предоставляетъ товариществу извѣстныя преимущества, а для устраненія посторонннихъ покупателей требуетъ отъ частныхъ лицъ, пріобрѣтающихъ имѣнія на торгахъ, уплаты въ короткій срокъ всей покупной цѣны, кромѣ долговъ различнымъ учрежденіямъ. Въ проектѣ указано, какимъ путемъ должна составляться оцѣнка, въ какихъ случаяхъ товарищество освобождается отъ обязанности принимать участіе въ торгахъ. На ряду съ этимъ предусматривается право всѣхъ землевладѣльцевъ, входящихъ въ составъ товарищества, превращать свои имѣнія въ рентныя. Если долги не достигаютъ оцѣночной суммы, принятой товариществомъ, имѣніе, по заявленію владѣльца, переходитъ къ товариществу, которое погашаетъ всѣ долги, замѣняетъ ихъ амортизаціонною рентою и возвращаетъ прежнему владѣльцу. Если же долги превышаютъ оцѣнку, имѣніе назначается въ продажу, и товариществу предоставляется право пріобрѣсти его на торгахъ. Товарищество выпускаетъ рентные листы, реализуетъ ихъ и переводитъ на прежняго владѣльца долгъ въ суммѣ произведенныхъ для выкупа прежнихъ долговъ затратъ. Если товариществомъ произведены меліораціи, то расходы на нее присоединяются къ расходамъ на выкупъ долговъ. Владѣлецъ рентнаго имѣнія подчиняется слѣдующимъ ограниченіямъ для продажи всего имѣнія или частей его, отдачи въ аренду, установленія повинностей, для прекращенія хозяйства на нѣкоторыхъ угодіяхъ требуется согласіе товарищества. Во-вторыхъ, воспрещается дальнѣйшее обремененіе имѣнія, его принадлежностей и урожая долгами и назначеніе въ продажу за долги, кромѣ долга товариществу. Если долгъ товариществу не достигаетъ предѣльной нормы, владѣльцу рентнаго имѣнія могутъ выдаваться ссуды на производство меліорацій, на покрытіе убытковъ, вызываемыхъ элементарными бѣдствіями или несчастными случаями, на воспитаніе дѣтей, приданое и проч. Ссуды должны употребляться согласно назначенію, для чего товариществу предоставлено право контроля. Выпускаемые товариществомъ

Мотивы къ обоимъ проектамъ, а также возраженія противъ нихъ сгруппированы въ работѣ *Stefan Richter*. Die landw Berufsgenossenschaft und das Rentengut. Prag, 1898.

рентные листы пользуются правительственною гарантіей; они погашаются посредствомъ тиражей. По погашеніи всего долга товариществу имѣніе теряетъ рентный характеръ, о чемъ дѣлается отмѣтка въ ипотечныхъ книгахъ, и землевладѣлецъ освобождается отъ всякихъ ограниченій въ правѣ распоряженія своимъ имѣніемъ. Въ случаѣ смерти владѣльца имѣніе не дробится и не обременяется новыми долгами, а переходитъ къ одному изъ наслѣдниковъ.

Проектъ устройства рентныхъ имѣній до настоящаго времени не получилъ осуществленія. Что же касается проекта организаціи товариществъ, то закономъ 27 апрѣля 1902 г сдѣланъ первый шагъ къ его осуществленію. Законъ въ общихъ чертахъ, особенно въ опредѣленіи круга дѣйствій товариществъ, мало отличается отъ проекта, но онъ предоставляетъ право выдѣлять крупное землевладѣніе въ самостоятельныя товарищества и ограничиваетъ отвѣтственность товариществъ собственнымъ имуществомъ [1]). Что гораздо важнѣе и что обращаетъ законъ въ мертвую букву, это—то, что онъ вступаетъ въ силу только тогда, когда будетъ принятъ отдѣльными странами, входящими въ составъ Австрійской монархіи. Между тѣмъ ни одна изъ нихъ не обнаруживаетъ желанія воспользоваться закономъ.

Изъ вышеприведеннаго видно, что многія изъ функцій товариществъ принудительнаго характера выполняются съ большимъ успѣхомъ кооперативными учрежденіями, основанными на началахъ добровольнаго участія населенія, а нѣкоторыя изъ нихъ совпадаютъ съ функціями общиннаго управленія. Что же касается проекта устройства рентныхъ имѣній, то мы дѣйствительно имѣемъ предъ собою новую, хотя, какъ ниже будетъ показано, и неудачную, попытку организаціи ипотечнаго кредита для всего землевладѣнія. Въ отличіе отъ рентнаго законодательства въ Пруссіи, ограничивающагося внутреннею колонизаціею, австрійскій проектъ создалъ новое понятіе рентнаго имѣнія, предназначеннаго не для исключительныхъ случаевъ, а для облегченія выкупа существующихъ ипотечныхъ долговъ [2]). Рентныя имѣнія въ Пруссіи могутъ возникать только тогда, когда землевладѣлецъ продаетъ крестьянамъ участки земли подъ условіемъ уплаты ренты, тогда какъ по австрійскому проекту всякому задолженному землевладѣльцу предоставляется право обратить свое имѣніе въ рентное. Такимъ образомъ предъ нами одинъ изъ проектовъ выкупа ипотечныхъ долговъ, притомъ такой, который не связанъ съ нарушеніемъ правъ кредиторовъ. Вмѣсто того, чтобы сразу выкупить ипотечные долги, какъ это, напримѣръ, предлагаетъ Фогельзангъ, австрійскій проектъ ограничи-

---

[1]) *Walter Schiff.* Grundriss des Agrarrechts. Leipzig, 1903, стр. 114—115.

[2]) *Moritz Ertl.* Versuche einer Agrarreform in Oesterreich. Wien. 1899, стр. 59—68.

вается пока тѣми имѣніями, которыя вслѣдствіе чрезмѣрнаго обремененія долгами доведены до торговъ. Если товарищество будетъ являться въ качествѣ покупщика, оно получитъ возможность спасать многихъ землевладѣльцевъ отъ окончательнаго разоренія, такъ какъ имѣнія эти потомъ будутъ возвращаться прежнимъ владѣльцамъ. Не думаю, однако, чтобы ожиданія проекта оправдались, потому что товариществу предоставлено торговаться только до суммы оцѣнки, не превышающей 25-кратнаго чистаго дохода, опредѣленнаго для обложенія, между тѣмъ какъ на торгахъ, какъ это показалъ опытъ, цѣны значительно превышаютъ эту норму. Въ виду этого имѣнія очень рѣдко будутъ оставаться за товариществомъ; на торгахъ они будутъ оставаться за другими пріобрѣтателями. Гораздо большее значеніе, по мнѣнію Эртля, могло бы получить добровольное устройство рентныхъ имѣній; послѣднее возможно въ тѣхъ случаяхъ, когда долги не достигаютъ оцѣночной суммы. Операція въ такихъ случаяхъ фактически сводилась бы къ конверсіи частныхъ ипотекъ или другихъ долговъ въ рентные. Такъ какъ, однако, владѣльцы рентныхъ имѣній должны подчиняться многимъ ограниченіямъ въ правѣ распоряженія своими имѣніями, то и этотъ способъ образованія рентныхъ имѣній, какъ мнѣ кажется, въ дѣйствительности не могъ бы получить распространенія.

На австрійскомъ проектѣ, какъ совершенно вѣрно указалъ Эртль, можно прослѣдить вліяніе идей Шеффле; поэтому къ нему можно примѣнить то, что было высказано противъ плана Шеффле. Думаю, что случаи, когда товарищество могло бы въ Австріи приходить на помощь землевладѣльцамъ, были бы еще рѣже, чѣмъ это имѣло бы мѣсто при корпоративной организаціи кредита, потому что Шеффле предоставляетъ имъ право продавать имѣнія по цѣнѣ, приближающейся къ оцѣнкѣ, тогда какъ въ австрійскомъ проектѣ товарищество принимаетъ на себя только конверсію долговъ. Во-вторыхъ, у Шеффле переходъ имѣнія въ другія руки по наслѣдству долженъ приводить къ постепенному расширенію правъ корпораціи; корпораціи предоставляется монополія ипотечнаго кредита и размѣръ кредита, открываемаго для удовлетворенія сонаслѣдниковъ, ограниченъ 40%. Не то въ австрійскомъ проектѣ: тамъ нѣтъ ни монополіи, ни общей границы задолженности, а ограниченія распространяются только на тѣ имѣнія, которыя превращены уже въ рентныя.

Если принять во вниманіе, что товарищество могло бы въ дѣйствительности приходить на помощь только тѣмъ землевладѣльцамъ, задолженность которыхъ не достигаетъ сравнительно низкой оцѣнки, слѣдовательно, не представляетъ большой опасности, и что помощь эта обусловлена большими ограниченіями въ правѣ распоряженія своимъ имѣніемъ, то можно думать, что рентныя имѣнія не могли бы получить распространенія. Пока долги невелики, землевладѣлецъ едвали согласится добро-

вольно отказаться отъ своихъ правъ даже въ томъ случаѣ, когда конверсія предоставляетъ ему выгоды въ размѣрѣ процента. Что же касается землевладѣльцевъ, долги которыхъ превышаютъ оцѣнку товарищества, то ликвидація долговъ при посредствѣ торговъ, будутъ ли они произведены по требованію кредиторовъ или по заявленію самого владѣльца, какъ это предусматриваетъ австрійскій проектъ, не можетъ принести никакихъ выгодъ землевладѣльцамъ уже потому, что на торгахъ какъ уже выше указано, имѣнія будутъ переходить не къ товариществу, а къ другимъ лицамъ.

Основательныя возраженія противъ австрійскаго проекта мы находимъ между прочимъ и у Зеринга, несмотря на то, что его собственный проектъ является лишь модификаціею австрійскаго. Поэтому, незамѣтно для себя, онъ представилъ возраженія противъ своего собственнаго проекта.

Возраженія Зеринга [1]) сводятся къ слѣдующему:

Во-первыхъ, принудительный способъ образованія рентныхъ имѣній путемъ покупки на торгахъ на практикѣ не можетъ получить большого распространенія, такъ какъ изъ общаго количества поступающихъ въ продажу земель только незначительная часть падаетъ на имѣнія, по размѣрамъ соотвѣтствующія крестьянскому хозяйству. Изъ 60.934 случаевъ принудительной продажи за 1888—92 гг. 9.619 падало на самые незначительные клочки, 42.434 падало на участки, продажная цѣна которыхъ опредѣлилась въ суммѣ отъ 100 до 1000 гульд., 7280 на участки до 2000 гульд. и только около 11.000 участковъ стоимостью свыше 2.000 г., т.-е. на участки, которые могутъ считаться крестьянскими. Это составляетъ въ годъ въ среднемъ 2.200 участковъ, или $^1/_6\%$ всѣхъ сельскохозяйственныхъ имѣній. Что касается самыхъ мелкихъ участковъ, то по отношенію къ нимъ превращеніе въ рентныя имѣнія нежелательно, такъ какъ это поставило бы ихъ владѣльцевъ въ зависимость отъ крупныхъ землевладѣльцевъ, которые будутъ имѣть преобладающее значеніе въ товариществѣ.

Во-вторыхъ, оцѣнка, на основаніи которой товарищества будутъ принимать участіе въ торгахъ, настолько низка, что имъ едва ли удастся оставлять за собою имѣнія. По даннымъ о торгахъ, произведенныхъ въ 1891 г., цѣны, по которымъ продавались имѣнія, въ $2^1/_2$ до $4^1/_3$ разъ превышали двадцатикратную сумму чистаго дохода, которая признается основаніемъ для оцѣнки товарищества. Это мало измѣнится, если оцѣнка будетъ доведена до высшаго предѣла, до двадцатипятикратнаго дохода. Ясно, что при такой разницѣ между продажными цѣнами и оцѣнкою требованія уплаты покупной цѣны наличными не устранитъ еще посторон-

---

[1]) *Sering.* Die Entwurfe fur eine Agrargezetzgebung in Oesterreich въ Schmoller's Iahrbuch 1894, 2 Heft.

ихъ покупателей и не откроетъ для товариществъ возможности пріобрѣтать имѣнія.

Въ-третьихъ, при добровольномъ образованіи рентныхъ имѣній землевладѣлецъ, долги котораго превышаютъ оцѣнку товарищества, допуская имѣніе до торговъ, не можетъ напередъ знать, останется ли оно за товариществомъ, потому что на торгахъ легко могутъ найтись покупатели, которые предложатъ больше, чѣмъ можетъ опредѣлить товарищество,—и имѣніе рискуетъ попасть въ чужія руки. Если же долги ниже оцѣнки товарищества, то владѣлецъ уже не рискуетъ потерять имѣніе, но за то онъ подчиняется массѣ ограниченій. Кромѣ того, у него нѣтъ увѣренности, кто изъ его наслѣдниковъ будетъ утвержденъ товариществомъ въ качествѣ собственника. Наконецъ, товариществу предоставляются такія широкія полномочія въ случаѣ неплатежа процентовъ, что владѣлецъ будетъ находиться всегда въ полномъ подчиненіи у товарищества. Ограниченія въ правѣ отчужденія, аренды, веденія хозяйствъ, залогѣ, дробленіи будутъ чрезвычайно стѣснительны для землевладѣльцевъ, а отсутствіе правильно организованнаго личнаго кредита можетъ сильно ухудшить ихъ положеніе. Можно думать, что личный кредитъ будетъ крайне ограниченъ, такъ какъ не только земля, но и инвентарь и урожай не могутъ служить для него обезпеченіемъ.

Большимъ недостаткомъ австрійскаго проекта о рентныхъ имѣніяхъ Зерингъ считаетъ также недопущеніе кредита для покупки имѣній и уплаты сонаслѣдникамъ. Это превратитъ «поземельную собственность въ монополію немногихъ богатыхъ». Въ виду всѣхъ этихъ недостатковъ австрійскій проектъ, по его мнѣнію, мало служитъ интересамъ землевладѣльцевъ.

Въ отличіе отъ австрійскаго проекта Зерингъ предлагаетъ установить границу задолженности на другихъ началахъ: въ издержки производства, по его плану, должна быть включена и плата землевладѣльцу за его собственный трудъ, т.-е. граница задолженности опредѣляется стоимостью аренды. Вторая отличительная черта—это добровольный характеръ реформы. Только тотъ, кто самъ пожелаетъ подчиниться ограниченію въ правѣ залога, можетъ воспользоваться льготнымъ кредитомъ Въ-третьихъ, въ предѣлахъ арендной стоимости землевладѣльцу предоставлено неограниченное право залога; только по долгамъ сверхъ предѣльной нормы кредиторамъ не предоставлено право обращать взысканіе на имѣніе, но имъ предоставлено право на движимость. Наконецъ, меліораціонный кредитъ допускается и сверхъ предѣльной нормы.

Если отсутствіе тягостныхъ для землевладѣльцевъ ограниченій и нѣкоторый просторъ для личнаго и меліораціоннаго кредита являются преимуществами предъ австрійскимъ проектомъ, то предложенная Зерингомъ предѣльная оцѣнка должна, по моему мнѣнію, быть признана совершенно случайною и искусственною, а добровольный характеръ реформы значительно ослабляетъ ея значеніе.

Гораздо большее значеніе, по моему мнѣнію, можетъ получить планъ реформы кредита, предложенный Даде на 27 съѣздѣ юристовъ. Задача ближайшаго будущаго заключается, по его мнѣнію, въ установленіи тѣсной связи между ипотечнымъ кредитомъ и личнымъ. Общественныя ипотечныя кредитныя учрежденія и сберегательныя кассы, съ одной стороны, и союзы товариществъ, союзныя кассы и прусская центральная касса для товариществъ, съ другой стороны, должны отмежевать для себя самостоятельныя области. Тогда конверсія существующихъ крестьянскихъ ипотечныхъ долговъ въ ссуды, основанныя на выпускѣ закладныхъ листовъ, могла бы совершиться безъ всякаго законодательнаго вмѣшательства, притомъ скорѣе, чѣмъ это имѣетъ мѣсто въ настоящее время. Тамъ, гдѣ нѣтъ кооперативныхъ учрежденій для сельскохозяйственнаго краткосрочнаго кредита, ихъ необходимо создать. Одновременно съ этимъ должна быть предпринята реформа сберегательныхъ кассъ; онѣ должны быть реорганизованы такимъ образомъ, чтобы получить возможность открывать кредитъ въ такой же формѣ, въ какой его открываютъ ипотечные банки, или же, по крайней мѣрѣ, должны помѣщать часть своего имущества въ закладныхъ листахъ. Мильярды, концентрирующіеся въ сберегательныхъ кассахъ и частныхъ и государственныхъ страховыхъ учрежденіяхъ, должны поступать на пользу средняго класса въ городѣ и въ деревнѣ, а не служить для спекулятивныхъ цѣлей крупнаго капитала. Какъ только будутъ созданы новые источники для долгосрочнаго кредита, можно будетъ пойти дальше въ этомъ направленіи и поставить условіемъ всякаго перехода имѣнія (при куплѣ-продажѣ, наслѣдованію, торгахъ и проч.) превращеніе всѣхъ частныхъ ипотекъ въ ненадлежащія востребованію долгосрочныя амортизаціонныя ссуды. Владѣльцу имѣнія и покупщику могло бы быть предоставлено при этомъ право пользоваться кредитомъ въ любомъ ипотечномъ банкѣ. Въ тѣхъ случаяхъ, когда частные банки откажутся отъ пріема въ залогъ имѣнія, конверсія частныхъ ипотекъ могла бы быть возложена на мѣстный общественный или государственный ипотечный банкъ. Далѣе, для установленія однообразія въ операціяхъ, всѣ банки должны были бы функціонировать на основаніи одной и той же оцѣнки и открывать кредитъ въ одинаковыхъ размѣрахъ, какъ это въ сущности принято и въ настоящее время въ банкахъ (отъ $^3/_5$ до $^2/_3$ оцѣнки). Если сверхъ долгосрочной ссуды банка на имѣніи остаются еще непогашенныя ипотеки, то ликвидація ихъ должна послѣдовать при слѣдующемъ переходѣ имѣнія въ новыя руки,—дальнѣйшее же обремененіе имѣній частными ипотеками должно быть воспрещено. Остальная часть стоимости имѣнія должна оставаться свободною отъ ипотекъ и служить обезпеченіемъ для личнаго кредита и всякаго рода взысканій.

Чтобы воспрещеніе частныхъ ипотекъ не поставило землевладѣльцевъ въ затруднительное положеніе, кредитъ въ ипотечныхъ банкахъ

могъ бы быть увеличенъ до $^4/_5$ оцѣночной суммы, съ тѣмъ, чтобы ссуды до 66% оцѣнки были для публичныхъ кредитныхъ учрежденій обязательны, а сумма отъ 66% до 80% выдавалась только на опредѣленныя нужды, въ зависимости отъ личныхъ качествъ землевладѣльца и съ обязательнымъ погашеніемъ не менѣе 2% въ годъ. Въ этихъ предѣлахъ публичныя кредитныя учрежденія могли бы пользоваться гарантіею государства или провинціи.

Итакъ, по плану Даде принудительная конверсія примѣняется только при переходѣ имѣнія; внѣ этого владѣльцамъ предоставляется полная свобода залога въ банкахъ и у частныхъ лицъ. Чрезъ 30—40 лѣтъ значительная часть долговъ пріобрѣтетъ форму долгосрочныхъ займовъ, основанныхъ на выпускѣ закладныхъ листовъ, а пройдетъ еще одно поколѣніе, и всѣ частныя ипотеки будутъ устранены. Одновременно съ этимъ должны получить развитіе товарищества для личнаго кредита и вытѣснить другія формы краткосрочнаго кредита. Когда населеніе получитъ возможность пользоваться долгосрочнымъ кредитомъ въ публичныхъ банкахъ и краткосрочнымъ въ товариществахъ, когда банки долгосрочнаго ипотечнаго кредита будутъ тѣсно связаны съ товариществами личнаго кредита, наступитъ пора, когда законодательное ограниченіе кредита не будетъ уже считаться тягостью, а будетъ лишь санкціею упрочившагося обычая. Даде допускаетъ, что и эти мѣры могутъ быть признаны преждевременными; поэтому на первыхъ порахъ можно было бы довольствоваться тѣмъ, чтобы признать кредитъ въ предѣлахъ законной нормы обязательнымъ въ одномъ изъ учрежденій долгосрочнаго кредита, а за этими предѣлами допускать и впредь частныя ипотеки. Для поддержанія землевладѣльцевъ нужна, по его мнѣнію, не борьба съ капиталомъ, а организація капитала для нуждъ сельскохозяйственнаго реальнаго и личнаго кредита. Цѣлесообразною организаціею этого кредита разрѣшается и вопросъ о границѣ задолженности, насколько послѣдняя можетъ быть принята во вниманіе въ современномъ правовомъ строѣ, признающемъ землю частною собственностью.

Думаю, что программа Даде, предъявляющая требованія, вполнѣ мирящіяся съ фактомъ существованія частной собственности, заслуживаетъ полнаго вниманія.

II.

Послѣ аграрной конференціи 1894 г. было опубликовано два закона, имѣющихъ отношеніе къ кредиту. Первый касается устройства Прусской центральной кассы для товариществъ. По закону 31 іюля 1895 г. для этой цѣли былъ ассигнованъ капиталъ, который отъ 5 мил. былъ постепенно доведенъ въ 1898 г. до 50 мил. м.. Второй законъ касается новаго порядка наслѣдованія въ рентныхъ имѣніяхъ и имѣніяхъ, пріобрѣтенныхъ при посредствѣ колонизаціонной комиссіи (законъ 8 іюня

1896 г.). Одновременно съ изданіемъ послѣдняго закона министерство земледѣлія приступило къ подготовкѣ реформы ипотечнаго кредита. Съ этою цѣлью министръ обратился къ сельскохозяйственнымъ камерамъ (циркуляръ отъ 26 іюня 1896 г.) съ предложеніемъ основательно изучить вопросъ о задолженности землевладѣнія въ связи съ конкретными условіями, чтобы такимъ образомъ опредѣлить, въ какомъ направленіи желательно произвести реформу кредитнаго дѣла. Циркуляръ обращаетъ вниманіе на необходимость объединенія различныхъ кредитныхъ учрежденій для того, чтобы всѣ они могли служить интересамъ и нуждамъ сельскаго хозяйства. Обращаясь къ дѣйствующимъ учрежденіямъ, циркуляръ отмѣчаетъ недостатки сберегательныхъ кассъ и указываетъ на необходимость приспособить ихъ къ нуждамъ кредита. По отношенію къ ипотечному кредиту основными требованіями признается прежде всего дешевизна; далѣе, ипотечные долги не должны подлежать востребованію со стороны кредиторовъ и должны быть связаны съ правильною амортизаціею. По отношенію къ крестьянскимъ имѣніямъ циркуляръ указываетъ на желательность замѣны частныхъ ипотекъ ссудами земскихъ кредитныхъ обществъ.

Съ 1896 г. въ сельскохозяйственномъ совѣтѣ начинается обсужденіе мѣръ, необходимыхъ для освобожденія землевладѣльцевъ отъ долговъ и облегченія въ платежахъ. Главнымъ референтомъ по этимъ вопросамъ является проф. Зерингъ. Съ самаго начала намѣчалась слѣдующая программа: расширеніе нормы кредита земскихъ кредитныхъ обществъ, провинціальныхъ и коммунальныхъ банковъ до $^5/_8$, въ крайнемъ случаѣ до полной оцѣночной стоимости имѣнія, при чемъ условіемъ такого кредита ставилось подчиненіе владѣльца извѣстнымъ ограниченіямъ относительно послѣдующей задолженности. Кредитнымъ учрежденіямъ, которыя расширяютъ норму кредита до вышеуказанныхъ продѣловъ, должна быть предоставлена правительственная гарантія или субсидія, безпроцентный кредитъ или другія средства, а самый кредитъ долженъ открываться лишь тѣмъ землевладѣльцамъ, относительно которыхъ можетъ существовать увѣренность, что эта мѣра приведетъ къ благопріятнымъ результатамъ.

Вопросы кредита потомъ сведены были къ опредѣленнымъ предложеніямъ и заключеніямъ. Установленіе законной границы задолженности признано невыполнимымъ; освобожденіе отъ послѣдующихъ за кредитнымъ обществомъ ипотекъ должно быть поставлено въ зависимость отъ согласія владѣльца на ограниченія въ правѣ залога, при чемъ на кредитныя учрежденія не возлагается никакихъ обязанностей; имъ лишь предоставляется право по обсужденіи личныхъ качествъ землевладѣльца приходить ему на помощь. Это должно разсматриваться, какъ временная и чрезвычайная мѣра, общее же расширеніе нормы кредита для освобожденія землевладѣльцевъ отъ частныхъ долговъ признано нежелательнымъ. На помощь могутъ разсчитывать только тѣ, которые владѣютъ имѣніемъ по наслѣдству или пріі-

обрѣли его болѣе десяти лѣтъ тому назадъ. Чтобы избавить земскія кредитныя общества отъ связаннаго съ расширеніемъ кредита риска, предусматривается правительственная гарантія закладныхъ листовъ, выпускаемыхъ для такихъ ссудъ. Государство, приходя на помощь задолженному землевладѣнію, можетъ поставить свое содѣйствіе въ зависимость отъ внесенія въ ипотечныя книги ограниченія въ томъ смыслѣ, что ипотечнымъ порядкомъ обезпечиваются долги лишь до опредѣленной нормы ($^2/_3$ оцѣнки); исключеніе допускается только для меліоративныхъ ссудъ, выдаваемыхъ изъ общественныхъ или государственныхъ банковъ. Въ связи съ этимъ должна быть произведена реформа наслѣдственнаго права.

Для детальнаго обсужденія предложенныхъ мѣръ назначена была особая комиссія. На основаніи результатовъ ея трудовъ совѣтъ постановилъ снестись съ правительствами отдѣльныхъ государствъ, чтобы выяснить, можно ли разсчитывать на то, что они будутъ оказывать поддержку учрежденіямъ, которыя поставятъ своею задачею погашеніе вторыхъ закладныхъ подъ условіемъ подчиненія ограниченіямъ въ правѣ залога, можетъ ли эта поддержка выразиться въ гарантіи закладныхъ листовъ или въ ассигнованіи капитала. Точнѣе формулированы были тѣ же вопросы на общемъ собраніи совѣта въ 1900 г.; сельскохозяйственный совѣтъ присоединился къ заключеніямъ кредитной комиссіи и предложилъ слѣдующій планъ мѣропріятій:

1. Земскія кредитныя общества принимаютъ на себя погашеніе дополнительныхъ ипотекъ въ предѣлахъ $^5/_6$ своей оцѣнки, въ видѣ исключенія выдаютъ ссуды до полной оцѣнки; средства для выдачи ссудъ получаются посредствомъ выпуска закладныхъ листовъ.

2. Землевладѣльцы и крестьяне, воспользовавшіеся такимъ кредитомъ, подчиняются въ своихъ хозяйственныхъ распоряженіяхъ контролю общества.

3. Обезпеченіемъ для дополнительнаго кредита, превышающаго обычную норму, опредѣленную въ нынѣ дѣйствующихъ уставахъ, служатъ:

   а) усиленная амортизація;

   б) правительственная субсидія въ видѣ гарантіи закладныхъ листовъ или безпроцентная ссуда въ размѣрѣ 10% кредита;

   с) если правительственная субсидія окажется недостаточною, то обезпеченіемъ должна служить круговая порука всего землевладѣнія, входящаго въ сельскохозяйственную камеру данной провинціи.

4. Эта мѣра носитъ временный характеръ и предпринимается на десятилѣтній срокъ.

5. Выкупъ вторыхъ ипотекъ имѣетъ своимъ послѣдствіемъ:

   а) ограниченія въ правѣ залога;

   б) въ зависимости отъ мѣстныхъ и индивидуальныхъ условій,

подлежащихъ изученію со стороны сельскохозяйственныхъ камеръ, помощь оказывается только лицамъ, владѣющимъ землею продолжительное время или получившимъ ее по наслѣдству.

в) подчиненіе контролю органовъ земскаго кредитнаго общества.

6. Кромѣ земскихъ кредитныхъ обществъ, выкупъ вторыхъ закладныхъ можетъ быть возложенъ на провинціальныя и другія публичныя кредитныя учрежденія.

Однако, союзныя государства отнеслись уклончиво къ этому плану. Одни заявили, что для нихъ нѣтъ основаній присоединяться къ этимъ предложеніямъ, такъ какъ въ этомъ не ощущается потребности; другія что не располагаютъ для этого средствами. Были и такія, которыя оставили запросъ безъ отвѣта

Постепенно переходя отъ неопредѣленныхъ общихъ идей, которыя съ такимъ талантомъ развивали на конференціи Гирке, Зерингъ и многіе другіе, отъ увлеченія германскими средневѣковыми институтами, вытѣсненными современнымъ капитализмомъ, къ практическимъ мѣропріятіямъ, сельскохозяйственный совѣтъ свелъ такимъ образомъ въ сущности всѣ вопросы, такъ широко поставленные въ многочисленныхъ проектахъ, находящихъ горячихъ сторонниковъ и въ литературѣ и въ кругахъ землевладѣльцевъ, къ одному, а именно къ вопросу о томъ, можно ли и на какихъ условіяхъ расширить кредитъ земскихъ обществъ до $^5/_6$ оцѣнки.

Въ новѣйшей запискѣ, составленной министерствомъ земледѣлія [1]), поставленъ вопросъ о томъ, можно ли и какимъ путемъ придти на помощь землевладѣльцамъ, имѣнія которыхъ обременены большими долгами. На основаніи заключеній кредитной комиссіи прусскихъ сельскохозяйственныхъ камеръ и совѣщанія свѣдущихъ лицъ, правительство остановилось на мысли придти на помощь землевладѣльцамъ, долги которыхъ не превышаютъ стоимости земли, если возможно, даже въ томъ случаѣ, когда проценты по долгамъ поглощаютъ всю ренту. Средствомъ для этого является превращеніе ипотечныхъ долговъ, находящихся за предѣлами кредита земскихъ кредитныхъ обществъ, въ ипотеки съ амортизаціей. Цѣль эта можетъ быть достигнута только въ томъ случаѣ, когда на это изъявятъ согласіе кредитныя общества и другія кредитныя учрежденія. Такъ какъ вопросъ этотъ не вышелъ еще изъ стадіи проектовъ, то во избѣжаніе преувеличенныхъ ожиданій въ запискѣ категорически заявлено, что объ «общемъ и обязательномъ» освобожденіи отъ долговъ не можетъ быть и рѣчи, что въ данномъ случаѣ предполагается предоставить это доброй волѣ отдѣльныхъ землевладѣльцевъ, обусловивъ дополнительный кредитъ под-

---

[1]) *Denkschrift* uber die Durchfuhrbarkeit von Massnahmen zur Entlastung hochverschuldeter landw. Besitzungen v. 30 Mai 1902

чиненіемъ цѣлому ряду требованій и ограниченій, не исключая надзора за веденіемъ хозяйства.

Изъ этого видно, что правительство не предполагаетъ приступить къ организаціи новыхъ учрежденій долгосрочнаго кредита, предназначенныхъ для выкупа существующихъ долговъ, а тѣмъ менѣе останавливается на предоставленіи публичнымъ ипотечнымъ банкамъ монополіи земельнаго кредита. Вмѣсто конверсіи всѣхъ существующихъ долговъ различнаго рода общественнымъ и частнымъ учрежденіямъ, не имѣющимъ по своей организаціи возможности открывать долгосрочный кредитъ съ амортизаціею, многочисленнымъ сберегательнымъ кассамъ, государственнымъ, взаимнымъ и частнымъ страховымъ обществамъ и частнымъ лицамъ въ долгосрочныя амортизаціонныя ипотеки, основанныя на выпускѣ закладныхъ листовъ, правительство ограничивается тѣмъ, что предлагаетъ банкамъ, не найдутъ ли они возможнымъ расширить норму кредита. Слѣдовательно, все дѣло сводится къ тому, чтобы банки расширили кредитъ. Если же они находятъ это рискованымъ или почему-либо вообще нежелательнымъ, или если землевладѣльцы предпочитаютъ пользоваться свободою въ правѣ залога, то ипотечный кредитъ долженъ оставаться въ прежнемъ положеніи.

Записка не говоритъ уже о кредитѣ, достигающемъ полной суммы оцѣнки; она довольствуется тѣмъ, чтобы высшій размѣръ кредита находился въ предѣлахъ $^5/_6$ оцѣнки, при чемъ, однако, банки, которые пойдутъ на встрѣчу интересамъ землевладѣльцевъ, должны имѣть въ виду, что операція эта не должна быть связана для нихъ съ рискомъ. Записка предупреждаетъ также, что въ настоящее время нельзя серьезно думать объ общей законной границѣ задолженности; можно пока говорить о факультативномъ ограниченіи, т.-е. отдѣльнымъ землевладѣльцамъ можетъ быть предоставлено просить, чтобы въ ипотечныя книги была внесена отмѣтка, въ силу которой задолженность имѣнія не должна превышать $^2/_3$ оцѣнки земскаго кредитнаго общества. Чтобы предупредить обходъ со стороны землевладѣльцевъ и обремененіе новыми долгами, записка предлагаетъ нѣкоторыя мѣры за нарушеніе соглашенія; въ случаѣ заключенія новыхъ займовъ они уплачиваютъ штрафъ, и имѣнія немедленно назначаются въ продажу. Мѣры эти не исключаютъ того, что имѣніе можетъ быть назначено въ продажу по личнымъ долгамъ. Ограниченія должны носить срочный характеръ; какъ только землевладѣлецъ уплатитъ свой выкупной долгъ, соглашеніе его съ выкупнымъ учрежденіемъ теряетъ силу, онъ снова можетъ свободно обременять свое имѣніе долгами безъ всякихъ ограниченій.

Мало того, записка останавливается на вопросѣ о томъ, не отразится ли ограниченіе задолженности неблагопріятно на продажной цѣнѣ земли и свободѣ дѣйствій должника и не будутъ ли эти неблагопріятныя послѣдствія сильнѣе выгодъ, съ которыми связанъ выкупъ. Выгоды же,

какъ объясняетъ записка, ограничиваются тѣмъ, что кредитъ будетъ обходиться дешевле и кредитору не будетъ предоставлено право требовать сразу возврата долга. Отступленіе отъ условленнаго предѣла задолженности допускается только для дренажа и для различныхъ мелорацій. Осуществленіе этого плана предполагается возложить главнымъ образомъ на земскія кредитныя общества, само же правительство категорически отказывается отъ гарантіи выкупныхъ бумагъ или отъ гарантіи убытковъ.

Интересны заключительныя слова записки. Расширеніе кредита отъ $^2/_3$ до $^5/_6$ оцѣнки, къ чему, какъ совершенно вѣрно замѣчаетъ записка, въ сущности сводится проектируемое мѣропріятіе, было бы доступно только для тѣхъ землевладѣльцевъ, задолженность которыхъ ниже оцѣнки. Съ точки зрѣнія отдѣльныхъ землевладѣльцевъ этотъ дополнительный кредитъ въ $^1/_6$ оцѣнки связанъ съ весьма существенными ограниченіями въ правѣ распоряженія. Ограниченія эти могутъ неблагопріятно повліять на продажную цѣну вслѣдствіе устраненія менѣе зажиточныхъ покупателей. Поэтому можно думать, что большинство землевладѣльцевъ не пожелаетъ воспользоваться предлагаемою мѣрою. Тѣмъ не менѣе въ виду важности вопроса и живого интереса, съ которымъ къ нему давно уже относятся въ широкихъ кругахъ сельскихъ хозяевъ, желательно, чтобы планъ этотъ не былъ прямо отвергнутъ, чтобы въ кругу наиболѣе заинтересованныхъ въ этомъ лицъ вопросъ объ его удобопримѣнимости подвергся всестороннему обсужденію.

Итакъ, чрезъ десять лѣтъ послѣ прусской аграрной конференціи, на которой такъ обстоятельно дебатировались вопросы о рентной формѣ долговъ, о законной границѣ задолженности, объ оцѣнкѣ, основанной на доходности, о конверсіи существующихъ долговъ, о замѣнѣ индивидуальныхъ ипотекъ кредитомъ общественныхъ и государственныхъ банковъ, практическое разрѣшеніе вопроса о реформѣ ипотечнаго кредита нисколько не подвинулось впередъ. Предложеніе, изложенное въ новѣйшей запискѣ министерства земледѣлія, распространяется не на все землевладѣніе и даже не на какую-нибудь группу, а касается только тѣхъ землевладѣльцевъ, которые еще могутъ быть спасены отъ разоренія путемъ увеличенія кредита на $^1/_6$ часть оцѣнки. Это не общее экономическое мѣропріятіе, а помощь, которую правительство желаетъ оказать землевладѣльцамъ въ видѣ чрезвычайной мѣры. Правда, при существованіи строя, основаннаго на частной собственности, для мѣропріятій въ сферѣ кредита имѣются тѣсные предѣлы, и большинство сторонниковъ реформы слишкомъ мало считается съ причинами, неминуемо приводящими къ задолженности, но, при сильной распространенности частнаго кредита и на почвѣ существующаго строя безъ мѣръ принудительнаго характера, для улучшенія условій кредита можетъ быть сдѣлано гораздо больше, чѣмъ предлагаетъ прусское министерство.

Ипотечный кредитъ въ Bund der Landwirthe.

Почти одновременно съ прусскою аграрною конференціею происходили засѣданія кредитной комиссіи Bund der Landwirthe [1]), въ которой принимали участіе многія изъ лицъ, участвовавшихъ въ аграрной конференціи. Заключенія комиссіи представляютъ интересъ, какъ выраженіе мнѣній чрезвычайно вліятельнаго союза, во главѣ котораго стоятъ крупные землевладѣльцы. Главными причинами чрезмѣрной задолженности признаются слишкомъ высокій процентъ, особенно для средняго и мелкаго землевладѣнія, право востребованія всего долга, порядокъ раздѣла наслѣдства, при которомъ возникаютъ слишкомъ большіе и слишкомъ дорого оплачиваемые капитальные долги, покупка въ кредитъ, невозможность при настоящихъ экономическихъ условіяхъ погашать долги. Для устраненія бѣдствія необходимо, во-первыхъ, поднять доходность сельскаго хозяйства; во-вторыхъ, выработать правильный планъ выкупной операціи, которая должна освободить землевладѣльцевъ отъ чрезмѣрныхъ долговъ. Для осуществленія этихъ мѣропріятій необходима корпоративная организація землевладѣнія. Дѣйствіе корпорацій должно распространяться на все землевладѣніе; онѣ должны быть организованы по образцу земскихъ кредитныхъ обществъ.

Кредитъ въ законномъ установленныхъ предѣлахъ долженъ открываться въ формѣ ренты, съ обязательнымъ погашеніемъ. Въ видѣ исключенія допускаются ссуды, выходящіе за эти предѣлы, только для выдѣла наслѣдственныхъ долей и для мелiорацій. Взысканіе по личнымъ долгамъ допускается лишь въ томъ случаѣ, когда они не выходятъ за предѣлы законной границы задолженности. Корпорація пользуется монополіею ипотечнаго кредита, индивидуальныя ипотеки должны уступить мѣсто кредиту корпораціи. На корпорацію возлагается обязанность погасить всѣ существующія ипотеки въ предѣлахъ оцѣночной суммы, для чего государство снабжаетъ ее достаточнымъ капиталомъ безъ процентовъ или гарантируетъ выпускаемыя ею бумаги. Если задолженость превышаетъ оцѣночную сумму, государство должно принять мѣры къ тому, чтобы все-таки

---

[1]) Die Verhandlungen der Kreditkommission des Bundes der Landwirthe vom 17 bei 19 Juli 1894. Berlin 1895

сохранить имѣнія, хотя бы въ меньшемъ объемѣ, за владѣльцами. Наконецъ, для содѣйствія крестьянамъ, желающимъ расширить свои владѣнія путемъ пріобрѣтенія новыхъ участковъ, государство должно распространить на всю страну дѣятельность колонизаціонной комиссіи, функціонирующей въ Западной Пруссіи и Познани.

Изъ вышеприведеннаго видно, что въ кредитной комиссіи сельскихъ хозяевъ подвергались обсужденію тѣ же вопросы, которые обсуждались въ аграрной конференціи, но она пришла къ опредѣленнымъ резолюціямъ и выдвинула опредѣленныя требованія.

Такъ какъ и конференція, и Союзъ сельскихъ хозяевъ вращались въ кругу тѣхъ же вопросовъ и обсуждали ихъ во многихъ отношеніяхъ съ одинаковой точки зрѣнія, то я ограничусь ознакомленіемъ съ тѣмъ, что Союзъ внесъ новаго въ вопросы о реорганизаціи кредита. Для этого я остановлюсь на работахъ Скаржинскаго и Закшевскаго [1]).

Исходнымъ моментомъ для Скаржинскаго является ученіе Родбертуса и предложенный послѣднимъ планъ организаціи. Все дѣло ипотечнаго кредита должно быть построено на рентномъ принципѣ и передано въ вѣдѣніе банка, организованнаго самими землевладѣльцами на началахъ самоуправленія. Этимъ должны, по мнѣнію Скаржинскаго, ограничиваться его функціи; онѣ не должны распространяться все ипотечное управленіе, какъ это предлагалъ Родбертусъ. Во-вторыхъ, кредитъ долженъ ограничиваться $^3/_4$ оцѣнки, ограниченіе, котораго, какъ извѣстно, мы не встрѣчаемъ, Родбертуса Но, ограничивъ функціи банка кредитомъ, Скаржинскій возлагаетъ на него погашеніе всѣхъ существующихъ долговъ въ предѣлахъ $^3/_4$ оцѣнки, съ тѣмъ, чтобы долги другимъ кредиторамъ сверхъ $^3/_4$ оставались попрежнему на имѣніяхъ въ видѣ послѣдующихъ закладныхъ. Въ случаѣ назначенія имѣнія въ продажу банку предоставляется право требовать отъ покупщика погашенія всего долга, т.-е. покупки имѣнія на наличныя деньги. Это будетъ имѣть своимъ послѣдствіемъ устраненіе покупателей и имѣніе будетъ оставаться за банкомъ. Банкъ будетъ производить необходимыя мелиораціи и потомъ возвращать имѣніе прежнему владѣльцу, какъ это предлагаетъ Шеффле и допускаетъ австрійскій проектъ. Во главѣ дѣла долженъ быть поставленъ центральный банкъ для всей страны, а на мѣстахъ должны быть организованы провинціальныя и окружныя отдѣленія Финансовая организація отличается отъ намѣченной Родбертусомъ тѣмъ, что, кромѣ Landrentenbriefe (замѣняющихъ теперешніе закладные листы) и Gutsrentenbriefe (замѣняющихъ теперешнія

---

[1]) *Skarzynski* Die Agrarkrisis und Mittel zu ihrer Abhilfe. Grundzuge eines agrarpolitischen Programms. Berlin, 1894

Zakrzewski. Zur Schuldentlastung der landw. Betriebe. Berlin 1895

индивидуальныя ипотеки), предлагается выпускъ билетовъ, для которыхъ обезпеченіемъ должна служить поземельная собственность (Grundnoten).

Этотъ послѣдній пунктъ и представляетъ особенный интересъ. Здѣсь мы встрѣчаемся съ неоднократно возникавшею попыткою поставить въ распоряженіе землевладѣльцевъ капиталъ, по которому не приходится платить процентовъ. Свое предложеніе Скаржинскій мотивируетъ слѣдующимъ образомъ: во всѣхъ странахъ банковые билеты, если они не вырождаются въ бумажныя деньги съ принудительнымъ курсомъ, обезпечены металлическимъ фондомъ въ суммѣ, далеко не достигающей суммы находящихся въ обращеніи билетовъ. Опытъ показалъ, что половина, даже $^1/_3$ считается достаточной. Благодаря этому, банки, выпускающіе банковые билеты, получаютъ въ свое распоряженіе большіе капиталы, за которые не приходится уплачивать процентовъ, что идетъ теперь, главнымъ образомъ, на пользу торговли и промышленности. Землевладѣльцы почти не имѣютъ доступа къ эмиссіоннымъ банкамъ, а между тѣмъ они обладаютъ имуществомъ наиболѣе цѣннымъ, какое только вообще существуетъ. Если взять первые 10 или 15% оцѣночной суммы имѣній, то мы получимъ цѣнность, безусловно превосходящую по своей обезпеченности всѣ существующія въ странѣ имущества, потому что при величайшихъ кризисахъ земля во всякомъ случаѣ стоитъ дороже десятой части оцѣночной суммы. Это ипотечное обезпеченіе Скаржинскій желаетъ положить въ основаніе для выпуска поземельныхъ билетовъ; при стоимости земли въ 30 мильярдовъ онъ предлагаетъ выпустить въ обращеніе поземельныхъ билетовъ на 2 мильярда. Для свободнаго размѣна ихъ на металлъ предполагается устроить металлическій серебреный фондъ въ 1 мильярдъ. По мнѣнію Скаржинскаго, землевладѣніе, объединенное въ центральное общество земельнаго кредита, легко можетъ получить этотъ мильярдъ посредствомъ займа на тѣхъ же условіяхъ, на которыхъ правительство заключаетъ свои займы, приблизительно изъ $3^1/_2$%. Такимъ образомъ выгоды отъ выпуска поземельныхъ билетовъ заключаются въ томъ, что центральный банкъ получитъ въ свое распоряженіе 1 мильярдъ безъ процентовъ. Землевладѣльцы будутъ платить проценты по всѣмъ своимъ ссудамъ, но они могутъ быть освобождены отъ погашенія; послѣднее будетъ производиться на счетъ доходовъ отъ того мильярда поземельныхъ билетовъ, который не будетъ обезпеченъ серебренымъ фондомъ. Благодаря этому, землевладѣльцы по плану Скаржинскаго получатъ возможность постепенно погашать свои долги, не производя погасительныхъ взносовъ.

Итакъ, вмѣсто кредита различныхъ банковъ и частныхъ ипотекъ, землевладѣльцы, объединенные въ корпораціи, должны самостоятельно организовать собственное общество или банкъ, обладающій монополіею ипотечнаго кредита; всѣ существующіе долги въ предѣлахъ $^3/_4$ оцѣнки замѣняются долгами собственному банку; ссуды безъ погашенія на корот-

кій срокъ, съ правомъ востребованія капитала, замѣняются долгосрочными амортизаціонными безъ права кредитора требовать возврата капитальной суммы долга; землевладѣльцы, долги которыхъ превышаютъ $^3/_4$ оцѣнки, могутъ разсчитывать на то, что безъ уплаты срочныхъ погасительныхъ взносовъ имъ удастся погасить часть своихъ долговъ и довести задолженность до установленной нормы. Если же имъ придется довести имѣнія до торговъ, то они и въ такомъ случаѣ имѣютъ возможность получить ихъ обратно чрезъ посредство корпораціи.

Поземельные билеты должны, по мнѣнію Скаржинскаго, обращаться на равнѣ съ металлическими деньгами и банковыми билетами, такъ какъ обезпеченіемъ для нихъ будетъ служить на половину металлъ, на половину закладные листы. Поэтому въ нормальное время при предъявленіи къ обмѣну общество всегда будетъ располагать достаточными средствами, такъ какъ фондъ въ размѣрѣ 50% превышаетъ тотъ, который предусматривается въ уставахъ эмиссіонныхъ банковъ. Что касается второй половины, то закладные листы, обезпеченные первыми ипотеками, ничѣмъ, по мнѣнію Скаржинскаго, не хуже обычнаго портфеля банковъ, т.-е. векселей и ссудъ. Увеличеніе денежнаго обращенія на 2 мильярда не должно останавливать отъ введенія поземельныхъ билетовъ, такъ какъ одновременно съ этимъ уменьшится количество денежныхъ знаковъ на мильярдъ, поступающій въ металлическій фондъ. Что касается второго мильярда, то Скаржинскій предлагаетъ поступить слѣдующимъ образомъ: сократить выпускъ банковыхъ билетовъ имперскаго банка на 600 мил. и увеличить общее денежное обращеніе на 400 мил.

Этотъ планъ встрѣтилъ поддержку со стороны крупныхъ землевладѣльцевъ. Враждебное отношеніе къ капиталу съ одной стороны, и преувеличенныя надежды, которыя возлагаются на безпроцентный кредитъ, съ другой стороны, подготовили почву для совершенно фантастическихъ проектовъ. Это одинъ изъ тѣхъ проектовъ, которые напоминаютъ эпоху бумажнаго хозяйства Ло или ассигнаціонное хозяйство французской революціи. Если кредитная комиссія Союза сельскихъ хозяевъ не включила выпуска поземельныхъ билетовъ въ число своихъ резолюцій, то это вызвано главнымъ образомъ основательною критикою, которую они встрѣтили со стороны Адольфа Вагнера.

Въ проектѣ Скаржинскаго мы находимъ всѣ требованія, которыя выдвинуты сторонниками аграрныхъ реформъ за послѣднее время: корпоративную организацію кредита, ограниченіе въ правѣ залога, стремленіе довести цѣны до низкаго, «естественнаго» уровня, предоставленіе корпораціи права пріобрѣтать имѣнія на торгахъ и на ряду съ этимъ выпускъ поземельныхъ билетовъ. Всѣ эти требованія выражены въ категорической формѣ, всѣ они проникнуты враждебнымъ отношеніемъ къ капиталу.

Что земля есть самое вѣрное и прочное имущество, выдерживающее самые жестокіе кризисы, въ этомъ нѣтъ никакого сомнѣнія. Войны, пониженіе цѣнъ на сельскохозяйственные продукты вслѣдствіе иностранной конкуренціи, стихійныя бѣдствія, какъ наводненіе или полный неурожай, экономическіе и финансовые кризисы,—все это можетъ, конечно, отразиться и на поземельной собственности, какъ на всѣхъ другихъ видахъ имущества, но далеко не въ такой степени, какъ на капиталѣ Фабрики могутъ при кризисахъ пострадать въ гораздо большей степени, чѣмъ земля; городскія имущества иногда теряютъ значительную часть своей стоимости, а бумаги, выпущенныя различными промышленными акціонерными обществами, теряютъ иногда еще гораздо больше въ цѣнѣ, чѣмъ городскія имущества. И земля можетъ, конечно, потерять часть своей цѣны, но если взять первые 10—15% стоимости земли, то они обладаютъ наибольшею устойчивостью, чѣмъ всѣ другіе виды имущества. Давно уже замѣчено, что закладные листы подвергаются наименьшимъ колебаніямъ, а во время войнъ или политическихъ потрясеній часто отличаются большею устойчивостью, чѣмъ государственныя бумаги. А между тѣмъ закладные листы обезпечиваются 60—66% стоимости земли. Ясно, что если обезпеченіемъ будутъ первые 10—15%, какъ это предлагаетъ Скаржинскій, обезпеченіе должно быть признано еще гораздо болѣе надежнымъ, и закладные листы, выпущенные на этомъ основаніи, должны будутъ по справедливости считаться бумагою перваго ранга, самою вѣрною изъ всѣхъ находящихся въ обращеніи бумагъ.

Но для свободнаго размѣна требуется, помимо надежности обезпеченія, еще его легкая реализуемость. Поэтому, если закладные листы, выпущенные подъ залогъ наиболѣе цѣннаго достоянія націи, по своей обезпеченности стоятъ выше портфеля эмиссіонныхъ банковъ, то этого далеко нельзя сказать объ ихъ удобореализуемости. Краткосрочные векселя и ссуды въ этомъ отношеніи заслуживаютъ безусловнаго предпочтенія, потому что въ критическіе моменты, когда есть опасеніе, что банковые билеты будутъ усиленно предъявляться къ обмѣну на металлъ, реализація бумагъ представляетъ огромныя затрудненія. Вотъ почему на ряду съ золотомъ, съ опредѣленнымъ металлическимъ запасомъ, основнымъ требованіемъ эмиссіонныхъ банковъ является удобореализуемый коммерческій портфель. Основная идея Ло заключалась въ томъ, что вмѣсто металлическихъ денегъ или бумажныхъ денегъ, подлежащихъ размѣну на металлъ, являющихся лишь выразителемъ металла, могутъ быть допущены деньги, обезпеченіемъ которыхъ служитъ поземельная собственность. Что основаніемъ принята собственность въ колоніяхъ, а не во Франціи, что оцѣнка земельныхъ имуществъ, принадлежавшихъ учрежденному Ло акціонерному обществу, была совершенно произвольна, что количество выпущенныхъ въ обращеніе бумажныхъ денегъ не соотвѣтствовало дѣйствительной стоимости

земель,—все это ничего еще не говоритъ противъ основной идеи, такъ какъ въ данномъ случаѣ мы имѣемъ уже дѣло съ злоупотребленіями. Поэтому опытъ Ло, всѣ печальныя его послѣдствія, вызванный имъ ажіотажъ и огромные убытки и потрясенія, явившіеся послѣдствіемъ краха его банка, сами по себѣ не имѣли бы такого значенія, еслибъ основная идея была вѣрна. Можно было бы тогда воспользоваться этою идеей и принять мѣры къ тому, чтобы не допускать злоупотребленій при выпускѣ. Но въ томъ-то и дѣло, что основная идея Ло невѣрна, что она привела бы къ роковымъ послѣдствіямъ и въ томъ случаѣ, еслибъ не было допущено никакихъ злоупотребленій, т.-е. еслибъ не было ни преувеличенныхъ выпусковъ, ни фантастическихъ оцѣнокъ земли. Замѣнить металлъ, обладающій самостоятельною стоимостью, требующій затратъ на добываніе, какимъ-нибудь болѣе дешевымъ или ничего нестоющимъ обезпеченіемъ значитъ освободить огромный капиталъ для производительнаго назначенія. Такая идея очень заманчива, и весьма понятно, что къ ней часто возвращаются, особенно когда хотятъ возстановить расшатанные государственные финансы или поддержать землевладѣльцевъ. Огромные капиталы, хранящіеся въ видѣ металлическихъ запасовъ, представляются съ этой точки зрѣнія совершенно излишними, и если государство нуждается въ средствахъ, то нѣтъ ничего проще, казалось бы, какъ прибѣгнуть къ выпуску бумажныхъ денегъ, обезпечивъ ихъ принадлежащими государству землями. На этой почвѣ и возникло ассигнаціонное хозяйство французской революціи. Когда заключеніе займовъ сдѣлалось невозможнымъ, а въ рукахъ государства сосредоточены были церковныя и монастырскія имѣнія, стоимость которыхъ по самой скромной оцѣнкѣ превышала два мильярда, весьма удобно было прибѣгнуть къ выпуску бумажныхъ денегъ, обезпеченныхъ принадлежащими государству землями, стоимость которыхъ многократно превышала подлежащую выпуску сумму. Однако, при этомъ не была принята во вниманіе трудная реализуемость земель, особенно въ смутныя времена. Совсѣмъ другое дѣло, когда недвижимыя имущества служатъ основаніемъ для выпуска закладныхъ листовъ (а не бумажныхъ денегъ или поземельныхъ билетовъ) въ опредѣленныхъ, конечно, размѣрахъ. Тогда нельзя ожидать никакихъ потрясеній, потому что тѣ, которые пріобрѣтаютъ закладные листы, не могутъ предъявлять ихъ къ оплатѣ, не могутъ требовать размѣна на деньги; они могутъ только требовать уплаты процентовъ. Пока сумма выпущенныхъ въ обращеніе закладныхъ листовъ находится въ извѣстномъ отношеніи къ стоимости недвижимыхъ имуществъ, пока приносимый ими доходъ превышаетъ обязательные платежи по закладнымъ листамъ, ни войны, ни внутреннія потрясенія не приводятъ къ банкротству. Совсѣмъ другое дѣло, если земля служитъ обезпеченіемъ не для займа въ формѣ закладныхъ листовъ, а для выпуска бумажныхъ денегъ. Владѣлецъ закладного листа можетъ предъявлять только

одно требованіе, чтобы ему уплачивались своевременно проценты, тогда какъ владѣлецъ бумажныхъ денегъ процентовъ не получаетъ, но зато можетъ требовать во всякое время обмѣна на металлъ. Поэтому попытки создать денежное обращеніе, замѣнивъ металлическій фондъ недвижимымъ имуществомъ, должны быть признаны несостоятельными. Служатъ ли обезпеченіемъ бумажныхъ денегъ сама недвижимость или выпущенные подъ ея залогъ закладные листы, это не измѣняетъ характера операціи, такъ какъ процентныя бумаги въ смыслѣ реализуемости не обладаютъ такими достоинствами, какъ портфель эмиссіонныхъ банковъ. Независимо отъ этого, нельзя игнорировать и того, что для обращенія въ каждое данное время требуется опредѣленная сумма денегъ. Поэтому увеличеніе суммы бумажныхъ денегъ не можетъ быть поставлено въ зависимость ни отъ потребностей государства, ни отъ обезпеченія.

«Это старый миѳъ,—говоритъ А. Вагнеръ [1]),—что для размѣна банковыхъ билетовъ достаточно металлическаго обезпеченія въ размѣрѣ $^1/_3$. Это совершенно случайное постановленіе, заимствованное изъ англійской практики, перешедшее въ банковые законы нѣкоторыхъ нѣмецкихъ государствъ. Это постановленіе имѣется и въ законѣ объ имперскомъ банкѣ, но въ дѣйствительности металлическое обезпеченіе составляетъ тамъ $^2/_3$, $^3/_4$, иногда $^4/_5$ и даже полную сумму билетовъ. Можно, конечно, допустить, что въ нормальное время такого обезпеченія достаточно; для нормальнаго времени можно было бы, пожалуй, довольствоваться и меньшимъ обезпеченіемъ, но его было бы недостаточно во время кризиса.

Но развѣ эмиссіонные банки имѣютъ только металлическое обезпеченіе? На ряду съ нимъ имѣется вексельный портфель, состоящій притомъ не изъ трехмѣсячныхъ векселей (максимальный срокъ векселя по уставу), а въ дѣйствительности изъ векселей срокомъ на 30—40 дней. Благодаря этому въ банкъ постоянно возвращаются наличныя деньги или банковые билеты. Обезпеченіе, состоящее наполовину изъ металла, наполовину изъ векселей, не можетъ быть признано недостаточнымъ, потому что они восполняютъ другъ друга, тогда какъ при закладныхъ листахъ, которые сами по себѣ вполнѣ надежны, нѣтъ такой компенсаціи. Закладные листы не выпускаются и не погашаются безъ посредства биржевыхъ операцій, какъ это имѣетъ мѣсто съ векселями; поэтому векселей нельзя замѣнить закладными листами. Если бы это считалось возможнымъ, то давно можно было бы прибѣгнуть къ консолямъ, а къ этому не рѣшается прибѣгнуть ни одно европейское государство. Самыя надежныя консоли—англійскія, а между тѣмъ въ Лондонѣ, несмотря на богатѣйшую въ мірѣ биржу, консоли на большую сумму не всегда могутъ быть реализованы безъ пониженія курса.

---

[1]) Die Verhandlungen der Kreditkommission d Bundes der Landwirthe, стр. 22 и слѣд.

Правда, въ Соединенныхъ Штатахъ банковые билеты обезпечиваются государственными бумагами, но именно тамъ и выяснилось, что эти бумаги могутъ быть реализованы только тогда, когда ихъ приходится реализовать на небольшую сумму. Если же банкъ находится въ затруднительномъ положеніи и предъявляются банковые билеты на крупную сумму, биржа оказывается безсильною; она отказывается отъ реализаціи самыхъ надежныхъ государственныхъ бумагъ. Въ 1870 г. лучшія прусскія государственныя бумаги понизились въ нѣсколько дней на 15—20%. Германія пережила кризисъ 1886 и 1870/71 гг. безъ принудительнаго курса, другія страны не могли обойтись безъ принудительнаго курса, но на французскомъ банкѣ и на англійскомъ подтвердилось, что векселя представляютъ удобо реализуемое средство. Болѣе, чѣмъ сомнительно, чтобъ это можно было сказать о закладныхъ листахъ.

Совершенно отрицательное отношеніе къ поземельнымъ билетамъ находимъ мы у профессора вѣнскаго университета, Коморжинскаго [1]). Ло сдѣлалъ попытку ввести новыя лучшія деньги, вмѣсто металлическихъ; деньги эти должны быть основаны на стоимости земли. Недостатокъ металлическихъ денегъ заключается въ томъ, что для нихъ требуется затрата на металлъ, который могъ бы получить назначеніе въ промышленности. Если же взамѣнъ металлическихъ денегъ выпускать бумажныя, но обезпеченныя землею, послѣдняя нисколько не теряла бы въ своей стоимости. То обстоятельство, что земля будетъ служить основаніемъ для выпуска билетовъ, нисколько не уменьшаетъ ея производительнаго значенія. Такимъ путемъ, благодаря новымъ деньгамъ, можетъ увеличиться богатство страны. Правда, та же цѣль достигается и въ томъ случаѣ, когда банку предоставляется право выпуска безпроцентныхъ банковыхъ билетовъ на сумму, превышающую металлическій фондъ, но количество выпускаемыхъ билетовъ должно находиться въ опредѣленномъ отношеніи къ металлическому фонду, такъ какъ билеты подлежатъ оплатѣ металломъ по предъявленіи. Эта опасность не можетъ угрожать деньгамъ, основаннымъ на землѣ, такъ какъ онѣ будутъ сохранять въ обращеніи полную свою цѣну въ силу одного того факта, что обезпеченіемъ для нихъ служитъ земля.

Проектъ Ло основанъ, по мнѣнію Коморжинскаго, на двухъ ошибкахъ. Первая заключается въ томъ, что банковые билеты будутъ сохранять свою цѣну, хотя бы они были выпущены въ суммѣ, превышающей потребность въ орудіяхъ обращенія, въ силу одного факта, что онѣ основаны на землѣ Обезцѣненію выпущенныхъ Ло билетовъ сильно содѣйствовало то, что они были выпущены безъ всякаго отношенія къ стоимости земель, которыя служили для нихъ обезпеченіемъ, но еслибъ эти

---

[1]) Johann Komorzynski. Die nationalokonomische Lehre von Credit Innsbruck. 1903, стр. 357 и слѣд

билеты выпущены были въ суммѣ, не превышающей стоимости земель, все же они не могли бы сохранить въ обращеніи паритательной цѣны, какъ только выпускъ превышалъ потребность въ орудіяхъ обращенія. Билеты Ло принимались въ уплату за земли въ колоніяхъ,—и еслибъ на эти земли существовалъ спросъ, они могли бы сохранить цѣну, но тогда они употреблялись бы для уплаты за землю, а не въ качествѣ денегъ. Если же они предназначались для обращенія и должны были принять характеръ денегъ, то это равносильно было отсутствію спроса на землю.

Вторая ошибка Ло заключалась въ томъ, что земля, по его ученію, пріобрѣтаетъ дополнительную цѣнность, когда служитъ основаніемъ для выпуска билетовъ. La terre recevra une valeur additionelle de son emploi comme hypothèque du numéraire fourni, такъ говорилъ Ло. Пока сумма билетовъ не превышаетъ суммы металлическихъ денегъ, замѣненныхъ въ обращеніи билетами, есть возможность говорить объ увеличеніи народнаго богатства, но Ло шелъ дальше этого и признавалъ богатствомъ и тѣ билеты, которые выпускались сверхъ этой нормы.

Однако, несмотря на всю неосновательность проектовъ, связанныхъ съ выпускомъ поземельныхъ билетовъ, они встрѣчаютъ сочувствіе среди землевладѣльцевъ не только въ Германіи, но и въ Австріи. Такъ, въ ландтагѣ Верхней Австріи въ 1898 г. депутатомъ Танацкевичемъ внесено было предложеніе, касающееся погашенія крестьянскихъ долговъ государствомъ посредствомъ выпуска поземельныхъ билетовъ. Для спасенія крестьянства, изнемогающаго въ Австріи отъ массы налоговъ и отъ тяжести долговъ, подвергающаго неизбѣжному разоренію, предложена слѣдующая программа:

1. Всѣ лежащіе на крестьянахъ долги, ипотечные и другаго рода долги погашаются государствомъ.

2. Вмѣсто теперешнихъ кредиторовъ единственнымъ кредиторомъ является государство, которое обезпечиваетъ долги ипотекою на крестьянскія земли.

3. Всякій другой залогъ крестьянской земли воспрещается.

4. Ипотечный залогъ земли устанавливается на 50 лѣтъ.

5. Крестьянамъ предоставляется право прибѣгать только къ личному кредиту.

6. Погашеніе крестьянскихъ долговъ производится путемъ выпуска поземельныхъ билетовъ на сумму подлежащихъ выкупу долговъ; билеты выпускаются въ австрійской валютѣ въ 2, 20, 200 флориновъ.

7. Билеты имѣютъ принудительный курсъ.

8. Нынѣ существующіе долги погашаются уплатою билетовъ; кредиторъ, получающій билеты, обязанъ освободить имѣніе отъ залога.

9. Выкупленный государствомъ долгъ переводится на крестьянъ и

погашается равными частями въ теченіе 50 лѣтъ. Платежи крестьянъ взимаются вмѣстѣ съ налогами.

10. Соотвѣтственно этому ежегодно погашается одна пятидесятая часть билетовъ.

Австрійскіе сторонники поземельныхъ билетовъ идутъ еще дальше Скаржинскаго. Они не останавливаются ни предъ принудительнымъ курсомъ, ни предъ тѣмъ, чтобы принудительнымъ путемъ заставить кредиторовъ по ипотечнымъ долгамъ принимать поземельные билеты по нарицательной цѣнѣ въ погашеніе крестьянскихъ долговъ. Будутъ ли билеты въ состояніи сохранить курсъ, не подвергнутся ли они обезцѣненію, можно ли безгранично выпускать ихъ въ обращеніе,—все это вопросы, на которыхъ сторонники поземельныхъ билетовъ не останавливаются.

До какой простоты въ разрѣшеніи такихъ сложныхъ вопросовъ, какъ конверсія или выкупъ крестьянскихъ долговъ, доходятъ иногда землевладѣльцы, показываетъ также предложеніе депутата Клеценбауера, внесенное въ 1898 г. въ тотъ же ландтагъ.

Правительство должно ускорить образованіе крестьянскихъ товариществъ и немедленно внести законопроектъ объ освобожденіи крестьянскихъ имѣній отъ долговъ. Для этого оно должно возможно скорѣе выяснить, какая сумма необходима для выкупа, чтобы выпустить на такую же сумму государственные билеты съ принудительнымъ курсомъ.

Имѣнія, задолженность которыхъ превышаетъ половину оцѣночной стоимости, поступаютъ въ залогъ государству; послѣднее погашаетъ долги въ предѣлахъ оцѣночной стоимости государственными билетами и не взимаетъ съ крестьянъ процентовъ. Погашеніе долга должно производиться равными частями въ теченіе 25 лѣтъ. Крестьянское имѣніе несетъ отвѣтственность предъ государствомъ до полнаго погашенія долга; оно не подлежитъ дальнѣйшему залогу и становится свободнымъ имуществомъ только послѣ погашенія долга.

Крестьянское владѣніе не можетъ быть впредь обременяемо долгами свыше половины оцѣночной стоимости. Когда крестьянинъ допускаетъ имѣніе до продажи съ торговъ, оно поступаетъ въ собственность крестьянскаго товарищества. Если же товарищество не располагаетъ средствами, имѣніе переходитъ къ государству по оцѣночной стоимости. Государство возвращаетъ его крестьянину, или, если послѣдній довелъ его до торговъ по легкомыслію или расточительности, передаетъ имѣніе его наслѣднику, съ тѣмъ, чтобы въ теченіе 25 лѣтъ тотъ погасилъ долгъ государству и сдѣлался полнымъ собственникомъ.

Вотъ до чего договариваются иногда землевладѣльцы!

Перейду въ заключеніе къ проекту Закшевскаго; онъ представляетъ интересъ въ томъ отношеніи, что показываетъ, какъ далеко могутъ заходить аграріи въ своихъ требованіяхъ. Главными причинами переживаемаго кризиса Закшев-

скій признаетъ пониженіе цѣнъ на сельскохозяйственные продукты и высокій процентъ по ссудамъ. Поэтому по отношенію къ кредиту задача сводится для него къ пониженію процентовъ. Для этого необходимо привлечь на ипотечный рынокъ капиталы, находящіе для себя теперь другое помѣщеніе, а именно капиталы учрежденій для страхованія рабочихъ, сберегательныхъ кассъ и проч. и возложить это дѣло не на банки, преслѣдующіе полученіе прибыли, а на корпоративныя кредитныя учрежденія, служащія исключительно нуждамъ землевладѣльцевъ Имъ должно быть предоставлено исключительное право открывать кредитъ въ размѣрѣ двухъ третей оцѣнки, частнымъ же лицамъ можетъ быть предоставлено это право только тогда, когда они будутъ взимать по ипотечнымъ ссудамъ меньше, чѣмъ корпоративныя учрежденія. Что касается сберегательныхъ кассъ и другихъ учрежденій, выдающихъ теперь ипотечныя ссуды, то имъ можетъ быть предоставлено только право передачи своихъ капиталовъ на извѣстныхъ условіяхъ корпораціямъ. Будетъ ли принята рентная форма долговъ или капитальная, это зависитъ отъ того, какія бумаги могутъ быть лучше реализованы; во всякомъ случаѣ кредитъ долженъ быть съ амортизаціею и безъ права кредиторовъ требовать возврата долга. Далѣе, Закшевскій предъявляетъ различныя требованія въ зависимости отъ того, касается ли это крестьянскаго землевладѣнія или крупной собственности. Для крестьянъ онъ предлагаетъ слѣдующій планъ: государство чрезъ посредство генеральныхъ комиссій и рентныхъ банковъ принимаетъ на себя выкупъ крестьянскихъ долговъ. Долги въ предѣлахъ $^3/_4$ оцѣнки погашаются рентными банками, а сверхъ этой нормы, но въ предѣлахъ оцѣнки, погашаются государствомъ изъ особаго фонда, предназначеннаго для улучшенія положенія землевладѣльцевъ; платежи по этой послѣдней ссудѣ назначаются въ 3%. Крестьяне, желающіе воспользоваться такимъ кредитомъ, превращаютъ свои дворы въ рентныя имѣнія. Для тѣхъ, которые не превращаютъ своихъ дворовъ въ рентныя имѣнія, генеральныя комиссіи, погасивъ долги въ предѣлахъ $^3/_4$ изъ рентныхъ банковъ, вступаютъ въ соглашеніе съ кредиторами, уменьшаютъ по возможности ихъ требованія и принудительнымъ путемъ понижаютъ проценты по ссудамъ до $3^1/_2\%$. Принудительное пониженіе процентовъ не должно, по мнѣнію Закшевскаго, служить препятствіемъ для проведенія всего плана, такъ какъ въ исторіи бывали случаи, когда государство принимаетъ подъ свою защиту землевладѣльцевъ (законы Солона). Генеральныя комиссіи должны также являться покупателями крестьянскихъ дворовъ на торгахъ въ предѣлахъ оцѣнки и даже свыше ея, потомъ производить улучшенія и возвращать ихъ прежнимъ владѣльцамъ.

Однимъ словомъ, составитель проекта ни предъ чѣмъ не останавливается, чтобы осуществить свой планъ. По отношенію къ крупному землевладѣнію программа нѣсколько измѣнена, но и тамъ кредиторы должны понизить проценты по ссудамъ, генеральныя комиссіи должны

принять на себя превращеніе имѣній въ рентныя, онѣ должны покупать имѣнія на торгахъ; точно также и государство должно пріобрѣтать всѣ предложенныя ему для покупки имѣнія. Здѣсь еще чаще приходится прибѣгать къ государственному фонду.

Проектъ Закшевскаго отличается отъ многихъ другихъ тѣмъ, что возлагаетъ все дѣло освобожденія крестьянъ и крупныхъ землевладѣльцевъ отъ долговъ на государство. Пока необходимъ обычный кредитъ въ размѣрѣ, соотвѣтствующемъ уставу земскихъ кредитныхъ обществъ, эти послѣднія могутъ выполнять свое назначеніе, но на нихъ должна быть возложена обязанность принимать въ залогъ и крестьянскіе участки (что въ дѣйствительности въ нѣкоторыхъ изъ нихъ уже практикуется). Если же нуженъ кредитъ свыше этой нормы, если нужно освобожденіе отъ чрезмѣрной задолженности, на сцену выступаютъ генеральныя комиссіи, рентные банки, правительственный фондъ, устройство рентныхъ имѣній, покупка задолженныхъ имѣній съ торговъ и по соглашенію съ владѣльцами, принудительное пониженіе процентовъ по частнымъ долгамъ и т. д.

Слѣдуетъ, впрочемъ, отмѣтить, что ни одно изъ этихъ требованій не было принято кредитною комиссіей и не вошло въ ея резолюціи. Я привелъ этотъ проектъ только какъ образецъ того, что удовлетворяетъ мечтамъ крупныхъ землевладѣльцевъ [1]).

---

[1]) На выпускѣ поземельныхъ билетовъ построены и нѣкоторые другіе планы. Такъ, *Ратцингеръ* думаетъ, что поземельные билеты могли бы совершенно вытѣснить закладные листы. Вмѣсто того, чтобы платить по закладнымъ листамъ 4—5% землевладѣльцы могли бы пользоваться безпроцентнымъ кредитомъ, такъ какъ государство, выпуская поземельные билеты, по которымъ не приходится платить процентовъ, могло бы не только понизить платежи до 2½—3%, но и обратить ихъ полностью въ погашеніе долговъ. Особенно настойчиво рекомендовалъ поземельные билеты прусскій землевладѣлецъ *Вильконскій* въ изданной въ 1879 г. брошюрѣ „Zinsloser Credit oder sichere Hilfe der Landwirthschaft und Industrie“. По его мнѣнію, владѣльцы закладныхъ листовъ охотно будутъ обмѣнивать ихъ на поземельные билеты, такъ какъ будутъ получать наличныя деньги за листы, курсъ которыхъ ниже нарицательной цѣны. Поэтому ежегодно можно было бы выпускать билеты на извѣстную сумму и употреблять ихъ на выкупъ закладныхъ листовъ. Что поземельные билеты будутъ функціонировать какъ деньги, что они не будутъ подвергаться колебаніямъ и обезцѣненію, въ этомъ прусскій землевладѣлецъ, повидимому, ни на минуту не сомнѣвался. См. *Jager*. Die Agrarfrage der Gegenwart, II, стр. 313—317.

О такомъ же проектѣ, внесенномъ въ одинъ изъ австрійскихъ провинціальныхъ ландтаговъ, упоминаютъ *Грабмайръ*, стр. 83, и Гаттингбергъ I, стр. 30—31 (Bericht d. volkswirthschaftlichen Ausschusses d. Vorarlberger Landtages, 1881).

Ипотечный кредитъ и рентное законодательство въ Пруссіи.

Первымъ законодательнымъ актомъ, на которомъ отразились новѣйшія воззрѣнія на кредитъ, былъ законъ 26 апрѣля 1886 г. Въ силу этого закона ассигнованъ фондъ въ 100 мил. для пріобрѣтенія земель въ Западной Пруссіи и Познани, принадлежащихъ польскимъ землевладѣльцамъ съ цѣлью устройства колоній для нѣмецкихъ крестьянъ. Государство преслѣдовало при этомъ не столько экономическія, сколько политическія задачи, оно задалось цѣлью германизировать польскія провинціи [1]). Покупая имѣнія въ полномъ составѣ, колонизаціонная комиссія разбиваетъ ихъ на участки и распродаетъ частями по собственной цѣнѣ, устраивая преимущественно рентныя имѣнія, по которымъ покупщики обязуются уплачивать ежегодно ренту. Получая въ свое вѣдѣніе большею частью разоренныя имѣнія, она приводитъ ихъ въ надлежащее состояніе, производитъ необходимыя улучшенія, возводитъ на отдѣльныхъ участкахъ постройки, сама вызываетъ колонистовъ, приводитъ участки въ такое состояніе, чтобы колонистъ могъ приступить немедленно къ веденію хозяйства. По ходатайству колониста платежи отсрочиваются на первые три года, когда веденіе хозяйства представляетъ затрудненія. По договору съ колонистами государство сохраняетъ за собою право направлять согласно съ первоначальными своими видами хозяйственную жизнь колоніи и съ этою цѣлью ставитъ раздѣлъ участка, отчужденіе всего участка или части его въ зависимость отъ своего согласія; оно предоставляетъ себѣ также право преимущественной покупки участковъ по оцѣночной суммѣ. Чтобы сохранить за собою эти права, оно ставитъ полный выкупъ участка въ зависимость отъ своего согласія. Колонисту предоставляется право погасить долгъ, но не полностью, а въ размѣрѣ до $^9/_{10}$, остальная часть

---

[1]) Что цѣль закона далеко не была достигнута, показываетъ *Trzemski*, Die polnischen Landkaufgenossenschaften. Inowrazlaw. 1897. Авторъ знакомитъ съ организаціею товариществъ, учрежденныхъ въ польскихъ провинціяхъ для противодѣйствія колонизаціонной комиссіи. Польскій земскій банкъ и товарищества скупаютъ крупныя имѣнія, принадлежащія нѣмцамъ, и разбиваютъ ихъ на участки для распродажи польскимъ крестьянамъ.

остается на участкѣ и можетъ быть погашена лишь съ согласія государства. Всѣ эти ограниченія вносятся въ поземельныя книги.

Совсѣмъ другой характеръ носитъ законъ 27 іюня 1890 г. объ устройствѣ рентныхъ имѣній. Этотъ законъ создалъ новый правовой институтъ, приближающійся къ средневѣковой рентѣ. Въ наслѣдственной арендѣ, говоритъ Глатцель, еще сохранилось слабое представленіе о рентѣ, но послѣ воспрещенія устройства имѣній на такихъ началахъ представленіе о рентномъ имѣніи почти совершенно исчезло; оно не соотвѣтствовало хозяйству, основанному на капиталѣ и ипотекѣ [1]). Законъ 1890 г. устранилъ препятствія къ устройству рентныхъ имѣній, созданныя въ 1850 г. Вмѣсто института капитальнаго долга, основаннаго на римскомъ правѣ, вмѣсто продажной цѣны земли сдѣлана попытка возстановить германскій институтъ ренты и оцѣнку земли, основанную на доходности. Но законъ 1890 г. никого не удовлетворилъ, никто не воспользовался предоставленнымъ этимъ закономъ правомъ устраивать рентныя имѣнія Для этого необходима была правительственная помощь, и она была предоставлена тогда, когда, согласно закону 7 іюля 1891 г., къ этому привлечены были рентные банки. Главныя основанія его заключаются въ слѣдующемъ: устройство рентныхъ имѣній возлагается на генеральныя комиссіи, для выкупа ренты возобновляется дѣйствіе рентныхъ банковъ, учрежденныхъ въ 1850 г. для выкупа различныхъ повинностей. Кромѣ выкупа ренты, банки выдаютъ владѣльцамъ рентныхъ имѣній ссуды на возведеніе необходимыхъ жилыхъ и хозяйственныхъ построекъ. Предположеніе возложить это дѣло на провинціальные банки для улучшенія культуры (Landeskultur-Rentenbanken) было оставлено, такъ какъ не всѣ провинціи воспользовались правомъ устройства такихъ банковъ, тогда какъ рентные банки функціонируютъ во всей Пруссіи. Въ то время какъ дѣятельность колонизаціонной комиссіи ограничивается двумя провинціями, законы о рентныхъ имѣніяхъ и выкупѣ ренты при посредствѣ рентныхъ банковъ распространяются на всю Пруссію.

Такъ какъ рентныя имѣнія являются до нѣкоторой степени осуществленіемъ рентнаго принципа Родбертуса, то интересно выяснить, въ какой

[1]) Рентное имѣніе имѣетъ весьма слабое сходство съ наслѣдственною арендой, поэтому законодательство о рентныхъ имѣніяхъ не привело къ возстановленію наслѣдственной аренды. Это ясно видно на законѣ 1886 г., такъ какъ онъ преслѣдуетъ прежде всего національныя задачи и допускаетъ на ряду съ покупкою и срочною арендой пріобрѣтеніе на рентныхъ началахъ. На законахъ 1890 и 18901 гг., носящихъ соціально-политическій характеръ, тоже нельзя видѣть возстановленія наслѣдственной аренды, особенно съ тѣхъ поръ, какъ благодаря рентнымъ банкамъ можетъ производиться выкупъ ренты, и случаи установленія ренты, не подлежащей погашенію, на практикѣ должны будутъ встрѣчаться очень рѣдко. См. *Glatzel.* Die preuss. Agrargesetzgebung, стр. 40—41.

мѣрѣ современное аграрное законодательство въ Пруссіи отвѣчаетъ его идеямъ, имѣемъ-ли мы предъ собою ту ренту, о которой мечталъ Родбертусъ. Съ этимъ законодательствомъ знакомитъ прекрасная работа Вальдгекера [1])

Генеральныя комиссіи, на долю которыхъ выпало провести въ жизнь этотъ институтъ, даютъ ему слѣдующее опредѣленіе. рентныя имѣнія— это вновь возникающія крестьянскія хозяйства, которыя устраиваются подъ условіемъ уплаты постоянной ренты деньгами или зерномъ, свободныя отъ долговъ, лежавшихъ на имѣніи, изъ котораго они выдѣлены. Имѣется и другое опредѣленіе, менѣе удачное, а именно: рентныя имѣнія—это крестьянскія хозяйства или усадьбы рабочихъ, пріобрѣтенныя не на капиталъ, а подъ условіемъ уплаты постоянной ренты Изъ текста закона ясно, что въ данномъ случаѣ рѣчь идетъ не о наслѣдственной арендѣ, а о собственности на землю. Хотя законъ допускаетъ ренту въ зернѣ, что соотвѣтствуетъ основному взгляду на землю, какъ на источникъ дохода, но въ дѣйствительности рента опредѣляется въ деньгахъ. Для устройства рентнаго имѣнія не установлено никакихъ ограниченій; можно устраивать на этихъ началахъ какъ крупныя, такъ и мелкія имѣнія. Отношенія между землевладѣльцами, выдѣляющими изъ своего имѣнія участки, и крестьянами или рабочими, пріобрѣтающими ихъ, опредѣляются договоромъ, въ которомъ должно быть указано, подлежитъ ли рента выкупу, предоставляется ли сторонамъ требовать ея погашенія. Поэтому возможны и такіе договоры, по которымъ землевладѣлецъ сохраняетъ связанныя съ полученіемъ ренты права навсегда или на опредѣленный срокъ. Такъ какъ съ выкупомъ ренты прекращаются всякія ограниченія въ правѣ распоряженія землею, то въ интересахъ крупныхъ землевладѣльцевъ, устраивающихъ, для привлеченія населенія [2]), на своихъ земляхъ рентные участки, по возможности отсрочивать выкупъ или даже вообще не допускать его. Чтобы облегчить задолженнымъ землевладѣльцамъ устройство рентныхъ имѣній, законъ разрѣшаетъ выдѣлъ участковъ безъ согласія кредиторовъ, если только это не нарушаетъ ихъ интересовъ;

---

1) *Paul Waldhecker*, Die preussischen Rentengutsgesetze nach Theorie und Praxis Berlin, 1894. Тому же вопросу посвящены работы *Meyn*, Die preussischen Rentengutsgesetze. Berlin 1892, *Peltzer*, Die Begründung von Rentengütern und das Grundbuch, Berlin, 1895

2) Рентное законодательство преслѣдуетъ, по мнѣнію Мейна, слѣдующія цѣли: 1. Оно стремится сдѣлать сельскихъ рабочихъ болѣе осѣдлыми, прикрѣпить ихъ до нѣкоторой степени къ опредѣленнымъ мѣстамъ; 2 Поддержать и увеличить контингентъ средняго крестьянства; 3. Развить внутреннюю колонизацію. Рабочіе подаютъ, по его мнѣнію, много поводовъ къ жалобамъ, они непостоянны, на нихъ часто нельзя положиться, многіе изъ нихъ неспособны къ работѣ и имѣютъ склонность къ непослушанію и произвольнымъ дѣйствіямъ (стр. 1).

кредиторомъ предоставляется только право на полученіе суммы, выдаваемой рентнымъ банкомъ при выкупѣ ренты.

Однако, ни крестьяне и рабочіе, стремившіеся къ пріобрѣтенію участковъ земли безъ большихъ затратъ, ни землевладѣльцы, нуждавшіеся въ выдѣлѣ участковъ для уменьшенія своихъ долговъ и въ привлеченіи сельскихъ рабочихъ, не воспользовались закономъ 1890 г. до тѣхъ поръ, пока землевладѣльцы не получили возможности капитализировать ренту, а крестьяне замѣнить землевладѣльца правительственнымъ банкомъ. Поэтому рентныя имѣнія на практикѣ получили значеніе только послѣ передачи этого дѣла по закону 7 іюля 1891 г. генеральнымъ комиссіямъ и рентнымъ банкамъ. Рентныя имѣнія начали появляться только тогда, когда землевладѣлецъ получилъ увѣренность въ томъ, что рента, которую онъ имѣетъ получать отъ крестьянъ за проданные участки, будетъ выкуплена рентнымъ банкомъ, и онъ получитъ сразу капиталъ (капитализированную ренту) въ рентныхъ листахъ, которые онъ можетъ реализовать, какъ реализуются другія бумаги.

Не лишено интереса выяснить, какую роль выполняютъ при устройствѣ рентныхъ имѣній генеральныя комиссіи [1]). Онѣ были учреждены для регулированія отношеній между помѣщиками и крестьянами еще въ началѣ прошлаго вѣка, потомъ на нихъ возлагались различныя другія функціи, какъ-то. разверстаніе угодій, уничтоженіе сервитутовъ, барщинныхъ повинностей при посредствѣ рентныхъ банковъ, вообще цѣлый рядъ операцій, связанныхъ съ крестьянскимъ землевладѣніемъ и отношеніями между помѣщиками и крестьянами. Дѣятельность восьми существующихъ генеральныхъ комиссій распространяется на всю Пруссію, въ этихъ дѣлахъ комиссіи выполняютъ какъ административныя, такъ и судебныя функціи. Въ составъ ихъ входятъ юристы, спеціальные комиссары, продолжительное время стоявшіе близко къ сельскому хозяйству, одинъ членъ изъ комиссаровъ по сельскому хозяйству, большею частью сельскій хозяинъ съ высшимъ образованіемъ, землемѣръ и инспекторъ по меліораціямъ данной провинціи. Дѣятельность комиссіи проявляется въ слѣдующемъ: если рентное имѣніе устроено безъ участія комиссіи и рента удовлетворяетъ требованіямъ закона, то роль ея ограничивается выкупомъ ренты чрезъ посредство рентнаго банка. Если же имѣніе еще не устроено, но между сторонами со-

---

[1]) Генеральныя комиссіи—это провинціальныя управленія съ коллегіальнымъ устройствомъ, дѣятельность которыхъ распространяется на цѣлую провинцію или часть ея, иногда на нѣсколько провинцій. Каждая комиссія состоитъ изъ предсѣдателя и не менѣе пяти членовъ, большею частью чиновъ судебнаго вѣдомства, но вмѣстѣ съ тѣмъ свѣдущихъ въ сельскохозяйственномъ законодательствѣ; остальные члены должны быть свѣдущи въ „раціональномъ и практическомъ сельскомъ хозяйствѣ“ и обладать юридическими познаніями въ дѣлахъ, касающихся отношеній крестьянъ къ помѣщикамъ. *Glatzel*, стр. 71, 75. 97, 98

стоялось соглашеніе, комиссія утверждаетъ соглашеніе и производитъ выкупъ. Гораздо сложнѣе ея функціи въ томъ случаѣ, когда соглашенія еще не послѣдовало. Тогда на нее возлагается все устройство рентнаго имѣнія, посредничество между землевладѣльцемъ, отдающимъ свою землю, и крестьянами, желающими пріобрѣсти участки подъ условіемъ уплаты ренты. Хотя содержаніе договора зависитъ исключительно отъ воли сторонъ, но если комиссія признаетъ, что покупщикъ принимаетъ на себя слишкомъ тяжелыя обстоятельства и не въ силахъ будетъ устроиться, она отказываетъ въ своемъ содѣйствіи. Во дѣйствительности всѣ сдѣлки проходятъ чрезъ руки комиссіи; она разбиваетъ имѣніе на участки, является посредникомъ при продажѣ, составляетъ планы, регулируетъ счета владѣльца съ кредиторами, утверждаетъ договоры. Комиссія вправѣ отказать въ выкупѣ, какъ по экономическимъ соображеніямъ, такъ и въ тѣхъ случаяхъ, когда въ это дѣло внесенъ спекулятивный элементъ. Хотя сама она не покупаетъ имѣній для парцелляціи, не ведетъ хозяйства въ подлежащихъ распродажѣ имѣніяхъ, не производитъ мелиорацій и вообще не распространяетъ своей дѣятельности такъ широко, какъ это дѣлаетъ колонизаціонная комиссія, тѣмъ не менѣе при составленіи плана раздѣла имѣнія на части и установленіи условій продажи она имѣетъ возможность направлять сдѣлки по своему усмотрѣнію.

Безъ рентныхъ банковъ дѣятельность генеральныхъ комиссій была бы совершенно безцѣльна [1]). Продавецъ имѣнія получаетъ изъ банка рентные листы, бумагу на предъявителя, гарантированную государствомъ, а пріобрѣтатель рентнаго имѣнія выплачиваетъ банку ежегодно ренту, которая взимается вмѣстѣ съ государственными налогами и состоитъ изъ процентовъ и погасительной доли. Крестьянинъ можетъ, благодаря этому, пріобрѣсти участокъ безъ большихъ затратъ, сохраняя наличныя деньги на первоначальное устройство хозяйства. Рента, выплачиваемая банку, пользуется всѣми преимуществами государственныхъ налоговъ; взысканіе ея производится административнымъ порядкомъ. Кромѣ выкупа ренты, рентные банки выдаютъ еще ссуды на возведеніе необходимыхъ построекъ. Они не входятъ въ разсмотрѣніе сдѣлокъ, а выполняютъ только постановленія генеральной комиссіи. Такимъ образомъ, въ отличіе отъ всякихъ другихъ банковъ, рентные банки не контролируютъ оцѣнокъ и не входятъ въ разсмотрѣніе актовъ, а являются какъ бы финансовымъ органомъ генеральныхъ комиссій.

Къ устройству рентныхъ имѣній, по циркулярнымъ предписаніямъ министерства, допускаются только тѣ, которые обладаютъ собственными средствами. Поэтому требуется, чтобы генеральная комиссія могла удо-

---

[1]) *Peltzer* Die Begründung von Rentengüter, стр. 20 и слѣд.

стовѣриться, какимъ капиталомъ обладаетъ покупщикъ на обзаведеніе; онъ долженъ обладать одною третью покупной цѣны наличными деньгами или же имѣть столько, сколько необходимо для пріобрѣтенія инвентаря, обработки, содержанія семьи до слѣдующаго урожая, а также часть расходовъ на возведеніе построекъ. Все это составляетъ въ среднемъ отъ 100 до 160 м. на гектаръ. Желательна также уплата наличными деньгами части покупной цѣны (около четверти или меньше). Если встрѣчается сомнѣніе въ правильности показаній покупщика относительно средствъ, которыми онъ располагаетъ, комиссія можетъ требовать предварительнаго взноса необходимой для устройства хозяйства суммы, съ тѣмъ, чтобы она выдавалась потомъ покупщику на расходы частями. Въ то время какъ колонизаціонная комиссія раздастъ земли только крестьянамъ нѣмецкаго происхожденія и устраиваетъ колоніи для лютеранъ или католиковъ отдѣльно, генеральныя комиссіи преслѣдуютъ соціально-политическія цѣли и открываютъ кредитъ всѣмъ безъ различія происхожденія, политическихъ убѣжденій и религіи

Законъ не воспрещаетъ покупщикамъ принимать на себя по договору обязательство выполнять въ пользу помѣщика извѣстныя работы (по уборкѣ урожая и проч.); обязательство это входитъ въ счетъ покупной цѣны и замѣняетъ ту часть ренты, которая подлежитъ уплатѣ помѣщику. Такъ какъ рентный банкъ выкупаетъ не всю ренту, а лишь ту часть ея, которая опредѣляется генеральною комиссіею (обыкновенно соотвѣтствующую $^3/_4$ стоимости участка), то за помѣщикомъ остается право на полуполученіе извѣстной ренты; эта рента можетъ быть замѣнена полностью или частью работами. Въ такихъ случаяхъ въ договоръ вносится пунктъ приблизительно слѣдующаго содержанія. покупщикъ обязуется выполнять въ пользу продавца по его требованію ежегодно работу въ теченіе опредѣленнаго количества дней (для уборки урожая) либо самъ, либо представлять вмѣсто себя хорошаго работника; дни эти могутъ быть назначены, смотря по нуждѣ, для уборки сѣна, хлѣба или картофеля, при чемъ онъ долженъ выполнять ту работу, которая будетъ на него возлагаться, т.-е. онъ долженъ косить, возить, нагружать и т. д. За эту работу онъ имѣетъ получать въ день 1 м. 50 пф. и продовольствіе, а за отказъ въ работѣ выплачиваетъ штрафъ въ 3 марки въ день. Такъ какъ обязательство это носитъ личный характеръ и съ продажею рентнаго имѣнія могло бы потерять всякое значеніе, то въ договоръ вносится еще слѣдующая оговорка: въ случаѣ продажи рентнаго имѣнія помѣщику предоставляется право преимущественной покупки, для чего ему дается мѣсячный срокъ.

Этотъ пунктъ возбуждаетъ всего больше возраженій; въ немъ усматриваютъ возстановленіе барщины. Противъ не высказывается даже такой осторожный писатель, какъ Вальдгекеръ. Въ пользу такого рода условій, говоритъ онъ, нельзя привести основательныхъ мотивовъ. Уже теорети-

чески противъ нихъ можно привести то соображеніе, что подъ видомъ личныхъ услугъ снова вводится старое крѣпостное право, glebae adscripti; это даетъ сильное оружіе партіямъ, которыя считаютъ рентные законы возвращеніемъ къ старымъ условіямъ Но и съ соціально-политической стороны такія условія могутъ вызывать возраженія... Въ дѣйствительности (до 1894 г.) не было еще случаевъ, когда рентное имѣніе было бы связано съ обязательствомъ выполнять работы въ пользу помѣщика. Тамъ, гдѣ помѣщики ставили это условіемъ продажи участковъ, не находилось ни одного покупателя. никто не хотѣлъ принимать на себя такого обязательства. Какъ только помѣщикъ отказывался отъ него, сейчасъ же появлялись покупатели. Въ этомъ сказался духъ времени, стремленіе къ независимости. Поэтому пріобрѣтающіе рентныя имѣнія стремятся при первой возможности освободиться отъ платежа ренты прежнему владѣльцу, чтобы выплачивать ее государству [1]).

Цѣна устанавливается по соглашенію между продавцомъ и покупателемъ, но цѣна эта обыкновенно выше той оцѣнки, которую устанавливаетъ генеральная комиссія. Это объясняется отчасти тѣмъ, что помѣщикъ принимаетъ на себя цѣлый рядъ обязательствъ и расходовъ, которые падаютъ на всю подлежащую отчужденію и раздѣлу землю, а не на отдѣльные участки. Такъ, онъ принимаетъ на себя расходы на постройку школы, отводитъ землю подъ школьное и другія общественныя зданія, подъ дороги, канавы и проч. При установленіи цѣны принимается также во вниманіе курсовая потеря на рентныхъ листахъ. Если же покупная цѣна значительно превышаетъ оцѣнку и существуетъ опасеніе, что покупщикъ не будетъ въ состояніи при высокихъ платежахъ прочно основаться на новомъ мѣстѣ, комиссія совершенно отказываетъ въ содѣйствіи рентнаго банка. Всѣ эти условія преслѣдуютъ интересы крестьянъ, хотя въ принципѣ генеральныя комиссіи воздерживаются отъ опеки, какая практикуется колонизаціонною комиссіей.

Аграрная политика, насколько она выражается въ рентномъ законодательствѣ, стремится замѣнить капитальную стоимость земли рентою, чтобы такимъ путемъ дать возможность создать крестьянскіе дворы безъ затраты капитала со стороны покупщиковъ. Покупщикъ знаетъ только размѣръ годовыхъ платежей, которые выражаются въ опредѣленной рентѣ. Однако, говоритъ Вальдгекеръ, при установленіи покупной цѣны нельзя обойтись безъ того, чтобы не выразить ее въ капитальной суммѣ. Во-первыхъ, оцѣнка выражается въ извѣстной капитальной суммѣ; во-вторыхъ, страховая сумма также выражается въ капиталѣ; наконецъ, самъ законъ о рентныхъ имѣніяхъ говоритъ о капитализаціи ренты. Публика также свыклась съ обычными покупными цѣнами, выражающимися въ капиталѣ, и легче въ нихъ орентируется. Въ образцовомъ договорѣ, выработанномъ

[1]) Waldhecker, стр. 70—71.

генеральною комиссіей въ Бромбергѣ, это выражено совершенно ясно покупная цѣна образуется посредствомъ капитализаціи ренты изъ 4%. Къ этой суммѣ присоединяется доплата покупщика (стр. 87).

Что рентное законодательство не отрѣшилось отъ капитала, видно изъ того, что на рентѣ, которую выпускаютъ рентные банки, обозначается нарицательный капиталъ въ 3000, 1500, 300, 75 и 30 марокъ. Если выпускаются $3^1/_2$% рентные листы, то выкупная сумма равна 27-кратной рентѣ; при выпускѣ 4% листовъ она равна $23^2/_3$-кратной рентѣ. Точно также и погашеніе долга по выкупной ссудѣ или по ссудѣ, выданной на возведеніе построекъ, производится, согласно выработаннымъ таблицамъ, по остатку капитальнаго долга, какъ это практикуется въ настоящее время во всѣхъ банкахъ, выдающихъ ссуды съ постепенною амортизаціею. То обстоятельство, что въ теченіе первыхъ 10 лѣтъ погашеніе всего долга или части его можетъ быть произведено лишь съ согласія генеральной комиссіи и что право досрочнаго погашенія не подвергается никакимъ ограниченіямъ лишь послѣ 10 лѣтъ, не измѣняетъ существа операціи.

Я остановился на этихъ постановленіяхъ, чтобы показать, какъ рентный принципъ Родбертуса въ примѣненіи на практикѣ потерялъ всѣ тѣ характерныя черты, которыя отличаютъ его отъ облигаціоннаго долга И дѣйствительно, рента, связанная съ принудительною амортизаціею, подлежащая погашенію въ капитальной суммѣ, получающая свое выраженіе въ нарицательной цѣнѣ бумагъ съ капитальною стоимостью, мало напоминаетъ ренту, которую проектировалъ Родбертусъ. Эта операція скорѣе приближается къ обычнымъ операціямъ земельныхъ банковъ. Выдаетъ ли банкъ 75% оцѣночной суммы въ закладныхъ листахъ по нарицательной цѣнѣ съ принудительнымъ погашеніемъ или въ рентныхъ листахъ, приносящихъ такой же процентъ, это въ сущности безразлично. Это относится не только къ той части покупной цѣны, которая выплачивается рентнымъ банкомъ, но и къ той, которая выплачивается въ видѣ ренты прежнему владѣльцу, такъ какъ и она можетъ быть погашена капитальною суммою (не свыше 25-кратной суммы ренты). Мало того, законъ не воспрещаетъ замѣнять эту часть ренты, такъ называемую частную ренту, ипотекою [1]). Правда, при утвержденіи договора генеральная комиссія должна слѣдить за тѣмъ, чтобы такія ипотеки не подлежали востребованію въ теченіе продолжительнаго срока, но разъ договоръ утвержденъ и рентное имѣніе устроено, владѣлецъ можетъ обременять его ипотеками (послѣ ренты банку и прежнему владѣльцу) на какихъ ему угодно условіяхъ.

---

[1]) Остается ли невыкупленная часть ренты въ видѣ частной ренты, выплачиваемой продавцу, или же вмѣсто нея вносится сумма наличными деньгами по капитализаціи ренты, или же она замѣняется ипотекою, это зависитъ отъ соглашенія сторонъ. См. *Peltzer*, стр. 4.

Что же тогда остается отъ ренты Родбертуса, кромѣ названія? Это наглядно подтверждается текстомъ договоровъ, которые приводитъ Вальдгекеръ (стр. 186—201). Такъ, въ одной изъ сдѣлокъ земля оцѣнена въ 9.100 м. и постройки въ 2.800 м , а все имущество оцѣнено въ 11.900 м.; продажная цѣна опредѣлена въ 12.500 м. Изъ продажной цѣны наличными уплачено и подлежитъ уплатѣ всего 1.000 м., а на остальную сумму въ 11.500 м. опредѣлена рента въ 460 м. въ годъ (4% съ 11.500 м). Часть этой ренты въ 330 м. 55 пф. подлежитъ выкупу чрезъ рентный банкъ, 49 м. 45 пф. остаются на участкѣ въ видѣ частной ренты прежнему владѣльцу, а недостающая рента въ 80 м. покрывается ипотекою въ 2000 м. изъ 4%. Изъ этого подсчета видно, что при устройствѣ рентнаго имѣнія въ счетъ продажной цѣны въ 12 500 м. получено отъ покупщика наличными 1.000 м. и ипотекою 2.000 м., изъ рентнаго банка при выкупѣ ренты получено 8.925 м., а всего продавцомъ получено 11.925 м. Что же касается той части ренты, которая не выкуплена, то она составляетъ только 49 м. 45 пф., но она можетъ быть замѣнена ипотекою или же, по погашеніи части долга по ссудѣ изъ рентнаго банка, можетъ быть переведена на рентный банкъ. Такимъ образомъ вся продажная цѣна выражается для продавца въ капитальной суммѣ, а не въ рентѣ. Что касается покупщика, то, кромѣ единовременнаго взноса въ 1.000 м. при покупкѣ и 2.000 м., остающихся въ видѣ ипотечнаго долга, за который онъ долженъ платить ежегодно 80 м., онъ принимаетъ на себя уплату ренты банку (съ погашеніемъ) въ 357 м. и прежнему владѣльцу въ 49 м. 45 пф.

Чѣмъ же вся эта сдѣлка отличается отъ обычной покупки при посредствѣ земельныхъ банковъ, когда покупщикъ вноситъ самую незначительную доплату изъ собственныхъ средствъ, получаетъ ссуду въ 60—75% изъ банка, а остальную часть цѣны покрываетъ частною закладною? Если исключить незначительную часть, остающуюся въ видѣ ренты прежнему владѣльцу, то сдѣлка эта ничѣмъ не отличается отъ обычныхъ сдѣлокъ. То обстоятельство, что владѣльцу ипотеки не предоставляется права требовать возврата долга ранѣе 10 лѣтняго срока, что кредитъ въ рентномъ банкѣ открывается на продолжительный срокъ, съ погашеніемъ, что владѣлецъ частной ипотеки долженъ довольствоваться 4%,— не измѣняетъ основного характера сдѣлки, какъ сдѣлки въ формѣ капитала, а не въ формѣ ренты, какъ ее проектировалъ Родбертусъ.

Критическую оцѣнку новѣйшаго законодательства въ Пруссіи находимъ мы у Брентано и у одного изъ его учениковъ, Артура Аля.

Новѣйшія аграрныя реформы Германіи, попытки ввести единонаслѣдіе, установить границу для задолженности имѣній и примѣнить къ имѣніямъ, пріобрѣтеннымъ при содѣйствіи колонизаціонной комиссіи, генеральныхъ комиссій и рентныхъ банковъ. ограниченія относительно дробленія и продажи и т. д., представляются Брентано [1]) попытками возв

отжившимъ средневѣковымъ ограниченіямъ, аналогичнымъ цеховому устройству ремесла.

Всѣ эти мѣры ограничиваютъ предложеніе земли и усиливаютъ монопольный ея характеръ въ пользу привилегированнаго меньшинства. Корпоративная организація землевладѣльцевъ никого не спасетъ, а только обратитъ землевладѣніе въ цехъ. Единонаслѣдіе послужитъ препятствіемъ и къ улучшенію хозяйства, потому что преимущества въ пользу того, кто оставляетъ за собою имѣніе, устранятъ остальныхъ членовъ семьи отъ всякаго участія въ затратахъ на хозяйство. Загѣмъ сыновья, живущіе въ городахъ и зарабатывающіе себѣ тамъ деньги, будутъ посылать ихъ въ деревню, когда ихъ наслѣдственныя доли будутъ уменьшены въ пользу одного изъ наслѣдниковъ? Все это, по мнѣнію Брентано, будетъ имѣть своимъ послѣдствіемъ ухудшеніе культуры. Точно также ограниченіе задолженности устранитъ отъ покупки земли лучшіе элементы, тѣхъ, которые своимъ трудомъ и сбереженіями быстро погашаютъ долги и улучшаютъ свое хозяйство.

Гораздо благопріятнѣе отзывъ его о рентныхъ имѣніяхъ. *По идеѣ* рентныя имѣнія обладаютъ огромными преимуществами предъ другими формами расширенія крестьянской собственности. За опредѣленную ренту, погашаемую въ теченіе опредѣленнаго срока, крестьяне и сельскіе рабочіе могутъ пріобрѣтать участки земли, а крупные землевладѣльцы могутъ съ большою для себя выгодою продавать неудобныя для хозяйства земли. При желаніи получить единовременно капитальную сумму продавецъ можетъ прибѣгнуть къ посредничеству государственнаго рентнаго банка, который принимаетъ на себя уплату капитальной суммы и получаетъ отъ покупщика участка ежегодно ренту до окончательнаго погашенія долга. При этомъ владѣльцу участка предоставляется право погасить досрочно долгъ, тогда какъ кредитору, т.-е. землевладѣльцу или рентному банку, не предоставлено право требовать погашенія долга. Такимъ путемъ расширяется контингентъ покупщиковъ изъ самыхъ небогатыхъ слоевъ населенія, монопольный характеръ землевладѣнія ослабляется.

Однако, *въ дѣйствительности* рентная собственность получила, по мнѣнію Брентано, нѣсколько иной характеръ. Въ пользу крупныхъ землевладѣльцевъ были сдѣланы большія уступки, имъ предоставлено было право продавать участки и устраивать рентныя имѣнія, по которымъ выкупъ можетъ быть произведенъ только съ ихъ согласія. Правда, рентный банкъ предоставляетъ своимъ должникамъ право выкупа, но землевладѣлецъ можетъ и не обращаться къ банку. Если же ему нуженъ капиталъ вмѣсто ренты, онъ можетъ предъявить въ банкъ только часть своей ренты, а остальную часть оставить за собою, чтобы такимъ образомъ

---

1) *Lujo Brentano*. Agrarpolitik, I Theil, стр. 133—135.

сохранить за собою возможность держать крестьянъ въ зависимости отъ себя. На практикѣ нѣкоторые договоры объ устройствѣ рентныхъ имѣній носятъ всѣ слѣды крѣпостничества. Землевладѣльцу предоставлено также право назначать ренту или часть ея не въ деньгахъ, а въ опредѣленныхъ работахъ или услугахъ; ему можетъ быть предоставлено право преимущественной покупки. Благодаря этому оживаетъ средневѣковая форма собственности. Наконецъ, рентныя имѣнія, по закону 8 іюня 1896 г., обязательно подчиняются единонаслѣдію въ такой строгой формѣ, въ какой она нигдѣ не практиковалась со временъ освобожденія крестьянъ.

Воззрѣнія Брентано отразились на работѣ его ученика, Артура Аала [1]).

Новѣйшее аграрное законодательство въ Пруссіи вызвано, по его мнѣнію, тремя совершенно самостоятельными мотивами, въ нѣкоторыхъ отношеніяхъ даже противоположными другъ другу. Крупные землевладѣльцы были заинтересованы въ томъ, чтобы въ деревню было привлечено рабочее населеніе, чтобы прекратился потокъ эмиграціи, а для этого прекраснымъ средствомъ служила раздача небольшихъ участковъ земли съ обязательствомъ уплачивать землевладѣльцу или государству ренту. Во-вторыхъ, въ соціально-политическихъ интересахъ признано было желательнымъ поддержать среднее крестьянство. Это могло быть создано путемъ внутренней колонизаціи. Наконецъ, въ-третьихъ, правительство задалось цѣлью германизировать польскія провинціи. Вмѣсто того, чтобы распродавать крестьянамъ и рабочимъ землю, въ интересахъ землевладѣльцевъ было отдавать ее на началахъ, напоминающихъ наслѣдственную аренду, интересъ къ которой усилился, особенно съ тѣхъ поръ, какъ Родбертусъ выступилъ съ своимъ проектомъ реорганизаціи кредита на началахъ ренты. Отъ покупателя требовался только расходъ на постройки и инвентарь, а землю онъ могъ получать безъ всякихъ затратъ подъ условіемъ уплаты неизмѣнной ренты. Идея Родбертуса, что земля есть вѣчный рентный фондъ, что земля не должна обременяться долгами, которые подлежатъ погашенію по требованію кредитора, какъ нельзя болѣе гармонировала съ тенденціями крупныхъ землевладѣльцевъ. Но при этомъ въ идеи Родбертуса была внесена поправка, исказившая ихъ смыслъ. Онъ не имѣлъ въ виду создать изъ ренты орудіе порабощенія, возвратить къ жизни отжившія средневѣковыя зависимыя отношенія крестьянъ къ помѣщикамъ, тогда какъ землевладѣльцы мечтали о прикрѣпленіи сельскаго рабочаго. Поэтому Родбертусъ предоставлялъ должнику право погасить долговыя свои обязательства, тогда какъ землевладѣльцы хотѣли превратить ренту въ то, что въ прежнее время представляла наслѣдственная аренда. Для этого достаточно было воспретить выкупъ ренты. Подъ ви-

---

[1]) *Artur Aal* Das preussische Rentengut. Stuttgart 1901, стр. 27

домъ осуществленія одной изъ идей Родбертуса въ сущности введено было то, что. по мнѣнію Ааля, шло явно въ разрѣзъ съ его основными требованіями.

Какъ я уже показалъ въ главѣ о Родбертусѣ (стр. 36—37), землевладѣльцы лучше поняли Родбертуса, чѣмъ нѣкоторые ученые, и прекрасно съумѣли воспользоваться тѣмъ, что могло поддержать ихъ крѣпостническіе идеалы.

Чтобы выяснить тенденціи аграрнаго законодательства, Ааль останавливается на договорахъ, заключаемыхъ съ крестьянами. Законъ 26 апрѣля 1886 г. о нѣмецкихъ колоніяхъ въ восточной Пруссіи и Позпани допускаетъ такіе договоры о надѣленіи крестьянъ землею, при которыхъ выкупъ ренты можетъ производиться лишь съ согласія обѣихъ сторонъ. Законъ этотъ предоставляетъ отдавать землю въ аренду, либо продавать ее по опредѣленной капитальной цѣнѣ или же подъ условіемъ уплаты ренты. Выкупная сумма ренты и сроки предваренія опредѣляются договоромъ, но если выкупъ производится по требованію стороны, получающей ренту, то выкупная сумма не должна превышать 25-кратной суммы ренты. Законъ допускаетъ такимъ образомъ, вопреки Родбертусу, ренту, которая можетъ быть погашена лишь съ согласія кредитора. Кромѣ того, раздѣлъ и отчужденіе частей участка находятся въ зависимости отъ согласія комиссіи, въ пользу которой выплачивается рента. Ей же предоставляется право воспрещать продажу, а въ случаѣ назначенія имѣнія въ продажу, ей предоставляется право преимущественной покупки.

Продолженіемъ этого закона является законъ 27 іюня 1890 г. о рентныхъ имѣніяхъ. Въ силу этого закона каждый землевладѣлецъ можетъ раздавать участки земли колонистамъ подъ условіемъ уплаты вѣчной ренты, не подлежащей погашенію; ему предоставляется также ограничивать право пользованія и распоряженія землею. Мало того, законъ предоставляетъ даже право включать въ условіе обязательство выполнять въ пользу помѣщика нѣкоторыя работы. Такимъ образомъ въ Германіи снова установлено право собственности, распространенное въ средніе вѣка. Горячій сторонникъ новѣйшаго законодательства, Гирке, даетъ ему слѣдующую характеристику: «На этой основѣ дана возможность возстановить собственность, которая отъ раздѣльной собственности отличается только по названію. Если рентная собственность можетъ быть обременена непогашаемою рентою, а отчужденіе и дробленіе могутъ быть обусловлены согласіемъ того, который получаетъ ренту, если ему предоставляется право требовать возведенія и поддержанія построекъ, то практически получается то, что у юристовъ извѣстно подъ названіемъ Obereigentum».

Несмотря на нѣкоторыя отступленія, все законодательство, начиная съ 1886 г., по мнѣнію Ааля, проникнуто идеями Родбертуса, что дало

Гирке возможность заявить на Прусской аграрной конференціи 1894 г., что «безсмертная заслуга Родбертуса заключается въ установленіи принципа, что землевладѣніе по природѣ своей можетъ приносить только ренту, а не капиталъ». Ссылка на Родбертуса сдѣлана и въ мотивахъ къ законопроекту 1896 г.; въ мотивахъ указано на то, что «все болѣе и болѣе укоренившееся со времени появленія произведеній Родбертуса сознаніе, что земля есть рентный фондъ, что она не можетъ создавать капитала и что вслѣдствіе этого рентный долгъ есть естественная форма задолженности, послужило основаніемъ для регулированія требованій сонаслѣдниковъ».

По мнѣнію Ааля, эта ссылка на Родбертуса можетъ быть признана правильною лишь съ большими ограниченіями, потому что Родбертусъ ни въ какомъ случаѣ не допускалъ ренты, подлежащей выкупу лишь съ согласія обѣихъ сторонъ, не признавалъ тѣхъ ограниченій въ правѣ распоряженія землею, которыми пропикнуты законы, начиная съ 1886 г. [1]), и не былъ сторонникомъ единонаслѣдія.

---

[1]) Прекрасная организація польскихъ банковъ, скупающихъ землю для парцелляціи и устройства колоній польскихъ крестьянъ, и поддержка, которою они пользуются среди мѣстнаго населенія, отдающаго имъ вклады, привели къ тому, что, несмотря на сравнительно незначительный основной капиталъ въ 4 мил. м. дѣятельность ихъ начала принимать съ каждымъ годомъ все большіе и большіе размѣры и до нѣкоторой степени парализовала стремленія правительственной колонизаціонной комиссіи. Польскіе землевладѣльцы продаютъ по высокимъ цѣнамъ свои имѣнія колонизаціонной комиссіи и на эти деньги пріобрѣтаютъ гораздо лучшія имѣнія у нѣмцевъ, а, съ другой стороны, польскіе землевладѣльческіе банки скупаютъ у нѣмцевъ имѣнія и распродаютъ ихъ частями польскимъ крестьянамъ и рабочимъ. Для нѣмецкихъ землевладѣльцевъ, которые по тѣмъ или инымъ причинамъ вынуждены продавать свои имѣнія, совершенно безразлично, кто ихъ пріобрѣтаетъ колонизаціонная ли комиссія для того, чтобы поселить нѣмецкихъ крестьянъ, или же польскіе банки, чтобы распродать полякамъ. Поэтому колонизаціонная комиссія не можетъ пользоваться среди нѣмцевъ такою поддержкою, какою пользуются польскіе банки среди поляковъ. Правительство рѣшилось прибѣгнуть къ полицейскимъ мѣрамъ и по закону 10 августа 1904 г. выговорило себѣ право воспрещать въ „районѣ дѣйствія закона о содѣйствіи нѣмецкимъ колоніямъ въ Восточной Пруссіи и Познани 26 апрѣля 1886 г.“ устройство колоній, которыя противорѣчатъ цѣлямъ закона, предназначеннаго для германизаціи польскихъ провинцій.

Выкупъ крестьянскихъ долговъ у Грабмайра. Заключеніе.

Мой обзоръ проектовъ освобожденія крестьянскаго землевладѣнія отъ долговъ былъ бы неполонъ, еслибъ я не познакомилъ съ воззрѣніями Грабмайра и съ предложеннымъ имъ проектомъ Хотя я старался не выходить за предѣлы Германіи, а проектъ Грабмайра относится къ Тиролю, тѣмъ не менѣе я считаю необходимымъ остановиться на немъ, такъ какъ «вмѣсто общихъ расплывчатыхъ разсужденій и красиво звучащихъ обѣщаній» онъ даетъ нѣчто опредѣленное, продуманное и законченное.

Кромѣ того, онъ затрогиваетъ тѣ же вопросы и основанъ на тѣхъ же принципахъ, на которыхъ основаны проекты, возникшіе въ настоящее время въ Германіи.

Задолженность, говоритъ Грабмайръ[1]), принимаетъ такіе опасные размѣры главнымъ образомъ вслѣдствіе «неправильной оцѣнки, вытѣсненія подоходной оцѣнки продажною цѣною, часто безумно ее превышающею». Поэтому между чрезмѣрнымъ возвышеніемъ цѣнъ и чрезмѣрною задолженностью существуетъ причинная связь. Измѣненіе порядка наслѣдованія, упроченіе единонаслѣдія и установленіе подоходной оцѣнки для раздѣла наслѣдства—первый шагъ къ улучшенію положенія, но за этимъ должна послѣдовать законная граница задолженности. Кто покупаетъ на наличныя деньги, можетъ платить, сколько ему угодно, хотя бы вдвое или втрое больше «дѣйствительной» цѣны, какъ это допускаетъ и Шеффле. Тотъ же, который не располагаетъ достаточными средствами, долженъ напередъ считаться съ ограниченіемъ въ правѣ прибѣгать къ кредиту. Рынокъ, опредѣляющій цѣны, долженъ оставаться свободнымъ, но изъ него необходимо изъять одинъ элементъ, который всего больше приводитъ къ безцѣльному, гибельному для всего народнаго хозяйства, возвышенію цѣнъ на землю,—это чрезмѣрное пользованіе кредитомъ. Если въ общественныхъ интересахъ ограничено право свободнаго дробленія крестьянскаго двора, по крайней мѣрѣ, въ мѣстностяхъ, въ которыхъ дѣйствуетъ особое положеніе, то послѣдовательное проведеніе того же прин-

[1]) *Gradmayr* Bodenentschuldung und Verschuldungsgrenze. Ein Gutachten fur den Tirolen Landtag, Innsbruck, 1900, стр. 112—133.

ципа приводитъ къ необходимости внести и другое ограниченіе, а именно: принять мѣры къ тому, чтобы цѣнность земли не отдѣлялась отъ поземельной ренты, какъ это совершается при сильной задолженности. Тотъ, кто, благодаря единонаслѣдію, пріобрѣтаетъ большія преимущества на счетъ другихъ наслѣдниковъ и получаетъ дворъ при наиболѣе благопріятныхъ условіяхъ, не долженъ считать нарушеніемъ своихъ интересовъ, если для сохраненія двора ему будетъ воспрещено путемъ залога обратить въ свою пользу все то, что ему было предоставлено на счетъ другихъ наслѣдниковъ. Такимъ образомъ единонаслѣдіе само приводитъ къ законной границѣ задолженности.

Изъ трехъ видовъ кредита, въ которыхъ нуждаются крестьяне (личный кредитъ, меліораціонный и землевладѣльческій, т.-е. служащій для покупки земли и раздѣла наслѣдства) разногласіе вызываетъ только послѣдній, такъ какъ всѣ признаютъ, что какъ личный кредитъ, такъ и меліораціонный безусловно необходимы и не приводятъ къ тѣмъ тяжелымъ послѣдствіямъ, къ которымъ приводитъ кредитъ землевладѣльческій. Что же касается послѣдняго, то полное воспрещеніе его было бы нежелательно; требованіе уплаты всей покупной цѣны наличными деньгами не можетъ быть признано ни необходимымъ, ни полезнымъ, потому что умѣренная задолженность не служитъ препятствіемъ къ правильному веденію хозяйства. Съ другой стороны, наличный разсчетъ при покупкѣ и раздѣлѣ обратилъ бы обладаніе землею въ монополію богатыхъ и исключилъ бы для небогатыхъ возможность подняться на высшую соціальную ступень. Задача, слѣдовательно, заключается не въ томъ, чтобы закрыть ипотечныя книги, воспретить ипотечный кредитъ, а въ томъ, чтобы включить этотъ видъ кредита въ разумныя рамки. Кромѣ того, слѣдуетъ принять во вниманіе, что опасность заключается не въ ипотекѣ, какъ таковой, а въ индивидуальной ипотекѣ. Долги должны носить рентный характеръ, но изъ этого еще не слѣдуетъ, что нужна вѣчная рента, не связанная съ погашеніемъ. Чтобы избавить землевладѣніе отъ непригодной для него формы задолженности, необходимо совершенно устранить индивидуальную ипотеку и предоставить поземельный кредитъ только учрежденіямъ, получающимъ необходимыя средства посредствомъ выпуска закладныхъ листовъ.

Какимъ же банкамъ можетъ быть предоставлено это право? По мнѣнію Грабмайра, прежде всего надо исключить акціонерный, спекулятивный элементъ и предоставить монополію кредита общественнымъ кредитнымъ учрежденіямъ. Въ пользу законодательнаго исключенія индивидуальной ипотеки высказываются въ высшей степени авторитетные голоса, а предоставленіе монополіи земскимъ банкамъ не встрѣчаетъ уже принципіальныхъ возраженій. Но если чрезмѣрная задолженность признается пагубною не только для частныхъ интересовъ землевладѣльцевъ, но и для

общества, то законная граница задолженности получаетъ теоретическое обоснованіе. Гораздо труднѣе провести въ дѣйствительности границу, дальше которой ипотечная задолженность не должна имѣть мѣста. Предложенная Зерингомъ граница—арендная плата—не даетъ твердаго базиса Еще менѣе примѣнимъ для крестьянскаго хозяйства, особенно для мелкаго, чистый доходъ; многія крестьянскія хозяйства совершенно не знаютъ чистаго дохода въ томъ смыслѣ, какъ это понимаетъ Шеффле. Точно также установленіе однообразной нормы въ процентномъ отношеніи къ оцѣнкѣ (предложенія колеблются отъ 40 до 100%) также неудобно, такъ какъ цѣнность подвергается измѣненію, и разъ навсегда внесенное въ ипотечныя книги ограниченіе можетъ оказаться практически непримѣнимымъ именно тогда, когда придется прибѣгнуть къ залогу. Вмѣсто этого удобнѣе не дѣлать напередъ оцѣнокъ, а принять въ основаніе тотъ пріемъ, которымъ пользуются земскіе банки. Банки эти выдаютъ ссуды въ размѣрѣ, пригодномъ для помѣщенія сиротскихъ капиталовъ, т.-е. до двухъ третей оцѣнки. Банкъ, которому будетъ предоставлена монополія ипотечнаго кредита, долженъ поэтому самъ производить оцѣнку предъявляемыхъ къ залогу дворовъ, слѣдовательно, можетъ индивидуализировать ее. Такимъ образомъ сразу достигается не только цѣлесообразная форма долговъ (долгосрочные займы съ амортизаціею), но и устанавливается законная граница задолженности, норма, соотвѣтствующая нынѣшней первой ипотекѣ.

Сокращеніе ипотечнаго кредита должно будетъ вызвать увеличеніе требованія на личный кредитъ,—и вотъ здѣсь-то приходится рѣшить одинъ изъ основныхъ вопросовъ, вопросъ о томъ, можно-ли предоставить кредиторамъ по личному кредиту обращать взысканіе на крестьянскій дворъ. Если отказать имъ въ этомъ правѣ, личный кредитъ будетъ окончательно закрытъ, ибо никто, по мнѣнію Грабмайра, не рѣшится кредитовать крестьянина, если обезпеченіе будетъ ограничиваться движимостью и другимъ имуществомъ, кромѣ земли.

Спрашивается теперь, какъ произвести конверсію частныхъ ипотекъ, какъ замѣнить ихъ амортизаціонными ссудами земскаго банка? Въ тѣхъ случаяхъ, когда задолженность не превышаетъ законной границы, въ предѣлахъ которой пользующееся монополіею кредитное учрежденіе можетъ открывать кредитъ, т.-е. двухъ третей оцѣнки, конверсія не будетъ представлять затрудненій. Трудность возникаетъ тогда, когда приходится имѣть дѣло съ ипотеками, находящимися за этими предѣлами. Еслибъ долги не превышали двухъ третей оцѣнки, то не было бы никакихъ основаній прибѣгать къ законной границѣ задолженности и создавать монополію ипотечнаго кредита, потому что при такомъ состояніи долговъ можно еще прекрасно вести хозяйство. Когда возникаетъ вопросъ о конверсіи или выкупѣ крестьянскихъ долговъ, то имѣютъ обыкновенно въ виду не первую ипотеку, которая въ томъ или иномъ видѣ должна будетъ сохраняться,

а вторую и третью ипотеки. И это весьма понятно, потому что первая ипотека далеко не исчерпываетъ стоимости имѣнія и оставляетъ извѣстный просторъ въ пользу владѣльца, тогда какъ вторая приближается уже къ полной стоимости, а третья почти всегда находится уже за предѣлами полной стоимости. Поэтому при принудительной продажѣ крестьянскаго двора первыя двѣ ипотеки обыкновенно покрываются продажною цѣною, а третья погибаетъ. Статистика имѣній, поступающихъ въ продажу съ торговъ въ Австріи, наглядно показываетъ, какія огромныя суммы погибаютъ, какъ много приходится терять владѣльцамъ послѣдующихъ ипотекъ [1]). Чтобы ликвидировать эту ненормально высокую задолженность, Грабмайръ предлагаетъ связать конверсію долговъ и установленіе границы задолженности съ актомъ перехода крестьянскаго двора въ другія руки, будетъ-ли это путемъ продажи, раздѣла наслѣдства или продажи съ торговъ. Пока дворъ находится въ рукахъ того же владѣльца, конверсія необязательна, на дворѣ могутъ оставаться долги въ любомъ размѣрѣ, но если владѣлецъ умеръ и приходится совершить раздѣлъ между наслѣдниками, конверсія и погашеніе всѣхъ долговъ, превышающихъ двѣ трети оцѣнки, становятся обязательными. Если никто изъ наслѣдниковъ не располагаетъ средствами, необходимыми для погашенія долговъ, превышающихъ законную границу, дворъ долженъ перейти въ руки лица, обладающаго достаточными средствами, не принадлежащаго къ семьѣ прежняго владѣльца. Правда, при единонаслѣдіи, когда къ тому же въ пользу оставляющаго за собою имѣніе предоставляются большія льготы, суммы, подлежащія уплатѣ сонаслѣдникамъ, уменьшаются, но если долги превышаютъ законную границу, то единонаслѣдіе не можетъ устранить принудительной продажи. То же должно имѣть мѣсто при переходѣ двора въ другія руки по добровольному акту: въ счетъ покупной цѣны можетъ быть зачтена только та сумма долга, которая равна двумъ третямъ оцѣнки банка, а вся остальная часть обязательно должна быть внесена наличными. Если же продажная цѣна опредѣляется посредствомъ торговъ, то пріобрѣтатель можетъ разсчитывать только на ссуду банка, а остальную часть цѣны онъ обязательно долженъ вносить наличными деньгами.

---

[1]) Съ 1868 по 1892 г.г. въ 9 странахъ, входящихъ въ составъ австрійской монархіи, въ которыхъ собраны были свѣдѣнія о результатахъ торговъ, число принудительныхъ продажъ составляло 182.179, сумма долговъ, числившихся на проданныхъ имѣніяхъ, была равна 660.735.163 фл., но продажная цѣна далеко не достигала этой суммы, и изъ общей суммы долговъ было удовлетворено только на 373.662.987 фл. Такимъ образомъ кредиторы понесли убытокъ въ 287.072.176 фл., что составляетъ 43,4% общей суммы долговъ. См. *Stefan Richter* „Die landw. Berufsgenossenschaft und das Rentengut“ Prag, 1898, стр. 24—25. Какая сумма представляетъ дѣйствительный долгъ и какая имѣетъ совершенно фиктивное значеніе, объ этомъ судить трудно, такъ какъ для опредѣленія истиннаго характера записей, внесенныхъ въ ипотечныя книги, не имѣется никакихъ данныхъ.

Такимъ образомъ крестьянскій дворъ освобождается отъ долговъ и переходитъ въ руки новаго владѣльца съ небольшою ссудою, не превышающей законной границы задолженности.

Вотъ въ немногихъ словахъ планъ выкупа крестьянскихъ долговъ, предложенный Грабмайромъ. Мы здѣсь имѣемъ цѣлый рядъ вопросовъ, на которыхъ приходилось останавливаться при разборѣ ученій Шеффле и Штейна. Прежде всего реформа кредита предполагаетъ уже существованіе единонаслѣдія и связанныя съ нимъ преимущества въ пользу того, кто получаетъ крестьянскій дворъ, а именно оцѣнку, основанную не на продажной цѣнѣ, а на чистомъ доходѣ, и льготы на счетъ остальныхъ сонаслѣдниковъ. Безъ этого установленіе законной границы задолженности встрѣчало бы еще большія затрудненія. Дальнѣйшіе шаги заключаются въ томъ, что весь ипотечный кредитъ переносится на земскій банкъ, пользующійся монополіею. Такимъ образомъ ипотечный кредитъ въ размѣрѣ, соотвѣтствующемъ нынѣ существующей первой ипотекѣ, долженъ принять форму долгосрочнаго амортизаціоннаго долга Все, что выходитъ за эти предѣлы, недоступно для ипотеки, а предоставляется для нуждъ личнаго кредита. Наконецъ, весь этотъ планъ примѣняется не ко всему землевладѣнію и даже не ко всему крестьянскому землевладѣнію, а исключительно къ замкнутымъ крестьянскимъ дворамъ (geschlossene Bauernhöfe).

Этотъ проектъ вызвалъ большой интересъ и подвергался многократному обсужденію какъ въ мѣстной прессѣ, такъ и въ экономической литературѣ [1]), но именно на немъ всего легче убѣдиться въ томъ, что на

---

[1]) Возраженія противъ проекта Грабмайра и его отвѣтъ критикамъ сгруппированы у *Гаттингберга*, въ I томѣ его *Referat betr. die Frage der Hypothekarentschuldung*, стр. 147– 178. Въ своихъ возраженіяхъ *Фальзеръ* въ брошюрѣ „Bodenentschuldung und Verschuldungsgrenze“ (Innsbruck 1900) и Шумахеръ исходятъ отъ условій крестьянскаго землевладѣнія въ Тиролѣ, но возраженія эти не лишены и общаго интереса. Ограниченіе ипотечнаго кредита нормою, установленною для помѣщенія сиротскихъ капиталовъ, приведетъ, по мнѣнію Фальзера, къ стѣсненію и вздорожанію кредита и къ вытѣсненію ипотечнаго кредита личнымъ, а такъ какъ кредиторамъ по личнымъ долгамъ предоставляется право обращать взысканіе на имѣніе, то въ дѣйствительности измѣнится только форма долговъ, а не ихъ величина. Введеніе законной границы задолженности, одновременно съ переходомъ двора въ другія руки по наслѣдству, приведетъ къ тому, что болѣе половины дворовъ должны будутъ продаваться съ торговъ, потому что у того, кто долженъ принять дворъ, не будетъ средствъ для удовлетворенія другихъ сонаслѣдниковъ, а тогда продажа неизбѣжна. Такое назначеніе массы дворовъ въ продажу съ торговъ будетъ связано съ нарушеніемъ интересовъ прежнихъ кредиторовъ, потому что на торгахъ можетъ не оказаться достаточнаго числа покупателей, и цѣны не покроютъ долговъ, лежащихъ на крестьянскихъ дворахъ Въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ, въ которыхъ будетъ предложено въ продажу слишкомъ большое число дворовъ, можетъ даже наступить кризисъ Съ этой точки зрѣнія желательно, чтобы въ нѣкоторыхъ случаяхъ,

почвѣ существующаго строя нѣтъ никакой возможности ни уменьшить лежащіе на землевладѣніи долги, ни предупредить ихъ возникновеніе въ будущемъ.

Въ самомъ дѣлѣ, уже одно требованіе, чтобы имѣніе переходило обязательно къ одному изъ сонаслѣдниковъ, идетъ въ разрѣзъ съ современными воззрѣніями на свободу завѣщательнаго распоряженія, но если требованіе это и выполнено, то нѣтъ никакой увѣренности, что при единонаслѣдіи и связанныхъ съ нимъ преимуществахъ, направленныхъ къ сохраненію крестьянскаго двора, хотя бы на счетъ остальныхъ сонаслѣдниковъ, задолженность не будетъ принимать большихъ размѣровъ. Само по себѣ единонаслѣдіе уменьшаетъ ту сумму, которую долженъ выплачивать оставляющій за собою имѣніе остальнымъ сонаслѣдникамъ, но не предупреждаетъ дальнѣйшаго роста долговъ. Такимъ образомъ приходится одновременно съ переходомъ двора въ другія руки установить законную границу задолженности. Безспорно, что, если при переходѣ крестьянскаго двора по наслѣдству, торгамъ или добровольнымъ актамъ, задолженность будетъ ограничена извѣстными предѣлами, произойдетъ погашеніе значительной части долговъ, всей той суммы, которая будетъ пре-

---

въ частности для удовлетворенія сонаслѣдниковъ, допускалось отступленіе отъ законной границы задолженности

Несмотря на эти возраженія, отзывы мѣстныхъ дѣятелей въ общемъ все-таки носятъ благожелательный характеръ, что объясняется отчасти особенными условіями замкнутаго крестьянскаго землевладѣнія. Нѣсколько сдержаннѣе отзывъ *Бухенбергера*. Хотя онъ и считаетъ проектъ Грабмайра „серьезною и хорошо продуманною попыткою къ разрѣшенію одной изъ самыхъ спорныхъ аграрныхъ проблемъ“ и думаетъ, что вопросъ о выработкѣ спеціальнаго законодательства для кредита ставитъ правительство и народное представительство предъ одной изъ интереснѣйшихъ и въ то же время труднѣйшихъ задачъ, тѣмъ не менѣе онъ приводитъ противъ него не мало возраженій. Грабмайръ открываетъ широкій просторъ частному краткосрочному кредиту, а такъ какъ этотъ видъ кредита даетъ кредиторамъ такія же права, какія даетъ ипотека, то законная граница задолженности не будетъ служить препятствіемъ къ обремененію двора долгами Можно поэтому думать, что, несмотря на незначительные ипотечные долги земскаго банка, крестьянскіе дворы все-таки часто будутъ поступать въ публичную продажу. Съ этой точки зрѣнія гораздо послѣдовательнѣе поступаетъ Шеффле, создавая наряду съ монополіею корпоративнаго ипотечнаго банка монополію товариществъ личнаго кредита и допуская взысканіе по частнымъ долгамъ только при раздѣлѣ наслѣдства и продажѣ. Второе возраженіе касается монополіи, которую Грабмайръ желаетъ передать земскому банку. По мнѣнію Бухенбергера, съ политической точки зрѣнія нежелательно превращать государство или земство въ главнаго кредитора землевладѣльцевъ. Если уже приходится примириться съ монополіею ипотечнаго кредита, то предпочтительнѣе принять планъ Шеффле и возложить кредитъ на принудительныя товарищества.

Проф. *Альбинъ Брафъ* настаиваетъ, что монополія земскаго банка можетъ иногда приводить не къ удешевленію, а къ вздорожанію кредита, такъ какъ въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ первыя ипотеки принадлежатъ родственникамъ, довольствую-

вышать законную границу; безспорно, что новые владѣльцы вступятъ во владѣніе дворами, на которыхъ не будетъ чрезмѣрныхъ долговъ. Спрашивается только, въ чьи именно руки могутъ при такихъ условіяхъ переходить крестьянскіе дворы, будутъ ли это наслѣдники или же посторонніе лица. При высокой задолженности удовлетвореніе сопаслѣдниковъ даже при наличности преимуществъ въ пользу того, который оставляетъ за собою крестьянскій дворъ, будетъ не всегда подъ силу наслѣднику, и многіе дворы должны будутъ продаваться съ торговъ. Точно также при продажѣ по вольной цѣнѣ кругъ покупщиковъ значительно сократится, на сцену будутъ выступать новые слои населенія, старое крестьянство должно будетъ уступать мѣсто новымъ людямъ. Но допустимъ, что процессъ этотъ такъ или иначе совершился, крестьянскіе дворы освободились отъ долговъ. Какая же гарантія, что такое состояніе продлится и долги не будутъ снова возрастать? Грабмайръ допускаетъ, что личный кредитъ не будетъ подвергаться никакимъ ограниченіямъ; слѣдовательно, произойдетъ только измѣненіе формы долговъ: вмѣсто ипотечнаго кредита получитъ развитіе личный. Пройдетъ еще одно-два поколѣнія, и снова возникнутъ тѣ же вопросы, которые вызвали въ свѣтъ проекты

щимся меньшимъ процентомъ, чѣмъ тотъ, который могутъ приносить закладные листы земскаго банка. Большой интересъ представляетъ самостоятельное предложеніе Брафа реорганизовать сберегательныя кассы, связать ихъ съ земскими ипотечными банками. Для этого сберегательныя кассы должны, по его мнѣнію, быть объединены въ союзы, что дастъ имъ возможность открывать кредитъ на такихъ же условіяхъ, на которыхъ его открываютъ ипотечные банки, т.-е. долгосрочный амортизаціонный кредитъ.

Гораздо благопріятнѣе отзывъ проф. *Ранда;* единственное возраженіе его касается монополіи, которую предложено передать земскому банку. По его мнѣнію, предпочтительнѣе предоставить право выдачи ипотечныхъ ссудъ зарегистрованнымъ товариществамъ и ипотечнымъ банкамъ, поставивъ ихъ въ одинаковыя съ земскимъ банкомъ условія относительно размѣра кредита и подчинивъ ихъ контролю земскихъ управъ.

По мнѣнію *Шифа*, замѣна продажной цѣны подоходною оцѣнкою должно встрѣтить много затрудненій, а для правильной организаціи личнаго кредита необходимо было бы распространить на него общественно-правовую организацію Вполнѣ благопріятную оцѣнку проекта Грабмайра даетъ проф. *Филипповичъ*. Если признать необходимость законной границы задолженности, то монополія земскаго банка не должна, по его мнѣнію, вызывать возраженій Въ замѣчаніяхъ *Фрейберга* можно указать на слѣдующую мысль: для землевладѣнія пригодна одна только форма долговъ,—это ипотека съ амортизаціею, а такъ какъ для частныхъ капиталистовъ амортизаціонный кредитъ невозможенъ, то земельный кредитъ неизбѣжно долженъ сдѣлаться монополіею банковъ, выпускающихъ закладные листы. Разъ мы признаемъ этотъ фактъ, то нетрудно придти къ законной границѣ задолженности, потому что ипотечные банки въ своихъ собственныхъ интересахъ ограничиваютъ кредитъ извѣстными предѣлами. Такимъ образомъ монополія ипотечнаго кредита приводитъ къ законной границѣ задолженности

погашенія крестьянскихъ долговъ. Что же придется дѣлать при дальнѣйшемъ возрастаніи долговъ? Опять искать покупателей извнѣ, изъ другихъ слоевъ населенія? Можно-ли тогда говорить объ устойчивости крестьянскаго населенія, которая всѣми признается безусловно необходимою? Ясно, что при такихъ условіяхъ крестьянскіе дворы будутъ уходить изъ рукъ крестьянъ; крестьяне будутъ лишены возможности являться покупателями на землю и должны будутъ уступать мѣсто тѣмъ, которые располагаютъ наличными средствами. Однимъ словомъ, и къ проекту Грабмайра приходится въ большей или меньшей степени примѣнить то, что было мною высказано относительно законной границы задолженности при разборѣ другихъ проектовъ.

Если исходить отъ того, что главнѣйшія причины задолженности землевладѣнія заключаются въ раздѣлѣ наслѣдства и въ переходѣ имѣній въ другія руки по куплѣ—продажѣ, то задолженность не можетъ быть устранена, какіе бы остроумные проекты ни придумывались тѣми или другими экономистами. Чтобы устранить существующую задолженность и предупредить ея возникновеніе въ будущемъ, необходимо противодѣйствовать тѣмъ основнымъ причинамъ, которыя ее вызываютъ, т.-е. необходимо отказаться отъ современныхъ, выросшихъ вмѣстѣ съ свободною частною собственностью на землю, воззрѣній на свободу завѣщательнаго распоряженія и на свободу покупки и продажи земли. Индивидуальная свобода, основной принципъ современнаго экономическаго строя, безспорно терпитъ и даже очень часто большія ограниченія, но это имѣетъ мѣсто тогда, когда она сталкивается съ общественными интересами. Поэтому во имя общественныхъ интересовъ приходится суживать свободу отдѣльныхъ индивидовъ. Общественно-принудительный элементъ получаетъ въ самыхъ разнообразныхъ областяхъ такое большое развитіе главнымъ образомъ потому, что на немъ основанъ прогрессъ общества, улучшеніе положенія массы населенія. Именно этимъ продиктованы всѣ новѣйшіе законодательные акты въ сферѣ фабричнаго и страхового законодательства.

Спрашивается теперь, можно ли примѣнить то же начало къ задолженности землевладѣнія. Имѣемъ ли мы дѣйствительно предъ собою явленіе, аналогичное рабочему вопросу и можно ли поэтому согласиться съ Гирке, когда послѣдній взываетъ къ законодательству, чтобы оно установило между поземельною собственностью и капиталомъ такую же грань, какая проведена между капиталомъ и трудомъ? Думаю, что такая постановка вопроса не можетъ быть признана вѣрною уже потому, что поземельная собственность ни въ какомъ случаѣ не можетъ противопоставляться собственности на капиталъ, что у нихъ имѣются общіе

интересы, ибо и тотъ, и другой видъ собственности пользуются доходами, которые, по терминологіи Родбертуса, носятъ характеръ ренты, въ противоположность рабочей платѣ. Въ чьихъ же интересахъ было бы государственное вмѣшательство, проявляющееся въ установленіи единонаслѣдія и законной границы задолженности? Думаю, что такіе законодательные акты только усилили бы неравномѣрное распредѣленіе богатства, не сохранили бы землю въ рукахъ тѣхъ, которые вѣками на ней сидятъ, а выдѣлили бы привилегированное меньшинство и содѣйствовали бы переходу земель въ руки городскихъ капиталистовъ. При существованіи свободы залога задолженность, правда, принимаетъ большіе размѣры, но за то могутъ получать доступъ къ землѣ наиболѣе желательные, съ точки зрѣнія интересовъ народнаго хозяйства и сельскаго хозяйства, элементы, открывается просторъ для соціально-политическихъ мѣропріятій, направленныхъ не къ созданію привилегій для зажиточнаго меньшинства, а къ расширенію площади крестьянской собственности. При существованіи частной собственности на землю и капиталъ мѣры, направленныя къ уничтоженію задолженности, приводятъ къ совершенно противоположнымъ результатамъ, и я совершенно согласенъ съ Родбертусомъ, когда онъ говоритъ, что только благодаря праву залога предупреждаются какъ нераціональное дробленіе имѣній, такъ и переходъ ихъ въ руки городскихъ капиталистовъ. Ни одна изъ попытокъ разрѣшить этотъ вопросъ не увѣнчалась, по моему мнѣнію, успѣхомъ, не потому, что за него принимались некомпетентныя лица, а потому, что по существу вопросъ этотъ не можетъ получить при наличности современнаго экономическаго строя благопріятнаго разрѣшенія. Стремиться къ устраненію задолженности и въ то же время сохранить причины, ее вызывающія, значитъ жить совершенно неосновательными иллюзіями.

Въ данномъ случаѣ приходится признать неизбѣжность задолженности, независимо отъ того, каковы ея послѣдствія, какъ приходится, напримѣръ, примириться съ тѣмъ, что при наличности современнаго строя неизбѣжны промышленные кризисы.

Но если отказаться отъ несбыточной мечты устранить чрезмѣрную задолженность и въ то же время сохранить причины, которыми она вызывается, то все же попытки къ разрѣшенію этого вопроса имѣли свои плодотворные результаты; онѣ дали возможность выяснить, какая организація земельнаго кредита всего болѣе соотвѣтствуетъ землевладѣнію и сельскому хозяйству, каковы тѣ основныя требованія, которыя должны быть предъявлены къ кредитнымъ учрежденіямъ, призваннымъ удовлетворять потребности въ кредитѣ. И здѣсь, по моему мнѣнію, открывается поле для весьма плодотворной работы.

Изслѣдованіе условій кредита и вліянія, которое онъ оказываетъ на землевладѣніе, прежде всего доказало, что краткосрочная частная ипотека

съ правомъ кредитора предъявлять требованіе о возвратѣ долга безусловно не мирится съ земельною собственностью. Поэтому ближайшая задача, до сихъ поръ далеко еще не разрѣшенная даже въ такой странѣ, какъ Германія, гдѣ поземельному кредиту давно уже удѣлено было много вниманія, заключается въ томъ, чтобы замѣнить частную ипотеку кредитомъ банковъ, получающихъ свои средства путемъ выпуска закладныхъ листовъ. Такая замѣна дастъ возможность организовать долгосрочный амортизаціонный кредитъ, при которомъ землевладѣльцу не грозитъ опасность предъявленія требованія возврата всего долга, а обязательства его ограничиваются уплатою процентовъ и погасительнаго взноса.

Для благопріятнаго разрѣшенія этого вопроса необходима реорганизація сберегательныхъ кассъ, помѣщающихъ въ большинствѣ западно-европейскихъ странъ огромные капиталы въ ипотечныхъ ссудахъ, необходимо придать имъ такую организацію, при которой онѣ могли бы служить интересомъ землевладѣнія лучше, чѣмъ это имѣетъ мѣсто въ настоящее время. Далѣе, изслѣдованія о поземельномъ кредитѣ, начиная съ Родбертуса, показали, какое огромное значеніе можетъ получить замѣна частныхъ кредитныхъ учрежденій общественными, какія выгоды и удобства могли бы получить землевладѣльцы, объединенные въ союзы и корпораціи. Такимъ образомъ, вопросъ объ организаціи банковъ, о преимуществахъ корпоративнаго кредита получилъ надлежащую разработку, и открывается просторъ для законодательной и общественной дѣятельности.

Наконецъ, въ новѣйшихъ работахъ выясненъ вопросъ о взаимномъ отношеніи между долгосрочнымъ и краткосрочнымъ кредитомъ, между кредитомъ, служащимъ для землевладѣльца, и кредитомъ, необходимымъ для сельскаго хозяина. Здѣсь мы вступаемъ въ совершенно самостоятельную область, касающуюся личнаго кредита, область, которая представляетъ тѣмъ больший интересъ, что здѣсь уже сказались въ высшей степени удачные результаты примѣненія принципа кооперації. Широкая постановка вопроса о личномъ кредитѣ въ свою очередь связана съ вопросомъ о роли сберегательныхъ кассъ, съ вопросомъ о томъ, какая организація можетъ поставить въ распоряженіе учрежденій мелкаго кредита капиталы, стекающіеся въ сберегательныя кассы.

Такимъ образомъ для законодательной работы и общественной самодѣятельности открывается широкій просторъ, и если на этомъ пути нельзя придти къ такимъ результатамъ, о которыхъ мечтаютъ составители несбыточныхъ проектовъ, то все же могутъ быть сдѣланы поправки, которыя, какъ это показала кооперація въ примѣненіи къ мелкому кредиту, ослабляютъ неблагопріятныя послѣдствія чрезмѣрнаго роста долговъ.

Приложенія.

1. Законъ о рентныхъ имѣніяхъ 27 іюня 1890 г.

§ 1. Допускается продажа имѣнія подъ условіемъ уплаты пріобрѣтателемъ неизмѣнной денежной ренты, выкупъ которой находится въ зависимости отъ согласія обѣихъ сторонъ.

Размѣръ выкупной суммы и срокъ для предваренія о выкупѣ опредѣляются договоромъ. Если выкупъ производится по требованію получающаго ренту, то выкупной капиталъ, который онъ имѣетъ право требовать, не долженъ превышать двадцатикратной суммы ренты.

Въ поземельную книгу должны быть внесены соглашенія, касающіяся воспрещенія выкупа, опредѣленія размѣра выкупнаго капитала и срока для предваренія о выкупѣ. Если этого не сдѣлано, то для третьихъ лицъ лежащая на имѣніи рента разсматривается какъ рента, выкупъ которой можетъ быть произведенъ съ шестимѣсячнымъ предвареніемъ по двадцатикратной суммѣ.

Для устройства рентнаго имѣнія необходимо, чтобы оно было свободно отъ ипотечныхъ долговъ, лежащихъ на имѣніи, изъ котораго оно выдѣлено.

Къ продажѣ участковъ для образованія рентныхъ имѣній примѣняются законодательныя постановленія, касающіяся упрощенной продажи участковъ.

Постановленія эти примѣняются и къ продажѣ болѣе крупныхъ частей имѣнія, если только такимъ путемъ не уменьшается обезпеченіе лицъ, права которыхъ обезпечены имѣніемъ.

§ 2. Неизмѣннымъ денежнымъ рентамъ приравниваются неизмѣнные платежи зерномъ (in Körnern); они переводятся на деньги по годовымъ рыночнымъ цѣнамъ, опредѣляемымъ на основаніи законовъ о выкупѣ.

§ 3. Если пріобрѣтатель рентнаго имѣнія ограничилъ по договору свои права и обязался при раздѣлѣ или продажѣ частей его испрашивать согласія прежняго владѣльца, то, въ случаѣ отказа со стороны послѣдняго, раздѣлъ или продажа могутъ быть разрѣшены управленіемъ, вѣдающимъ отношенія между крестьянами и помѣщиками, если эти акты желательны въ общественныхъ интересахъ.

§ 4. Если по договору на пріобрѣтателя рентнаго имѣнія возложена обязанность содержать въ надлежащемъ состояніи постройки,

поддерживать сельскохозяйственный инвентарь или вообще сохранять экономическую самостоятельность имѣнія, то онъ можетъ быть освобожденъ отъ этихъ обязанностей судебнымъ рѣшеніемъ управленія, вѣдающаго отношенія между крестьянами и помѣщиками, если сохраненію самостоятельности служатъ препятствіемъ общественные интересы.

§ 5. Если противъ воли получающаго ренту разрѣшены дѣйствія, указанныя въ § 3, или владѣлецъ освобожденъ отъ обязанностей, указанныхъ въ § 4, то получающій ренту можетъ требовать ея выкупа по двадцатипятикратной суммѣ.

Изъ этого закона, опредѣляющаго отношенія между помѣщиками, продающими участки земли изъ своихъ имѣній, и крестьянами, пріобрѣтающими ихъ, опубликованнаго раньше, чѣмъ была предоставлена возможность выкупа ренты при посредствѣ банковъ, ясно видно, что цѣль его заключается въ возстановленіи тѣхъ отношеній, которыя были прекращены при выкупѣ барщины. Законъ допускаетъ безсрочные договоры между помѣщиками и крестьянами; слѣдовательно, въ случаѣ несогласія помѣщика крестьяне лишены возможности выкупить свою землю. Взаимныя отношенія опредѣляются договоромъ, и крестьянамъ предоставляется право выкупа лишь въ томъ случаѣ, когда въ поземельную книгу не внесено никакихъ ограниченій. Еще тѣснѣе устанавливаются отношенія, когда крестьяне по договору обязуются вносить платежи не деньгами, а зерномъ. Тогда между хозяйствомъ помѣщика и хозяйствомъ крестьянъ устанавливается тѣсная связь, которая для крестьянъ превращается въ полную зависимость, когда помѣщику по договору предоставляется право выговаривать въ свою пользу выполненіе нѣкоторыхъ работъ. Продавая крестьянамъ землю, помѣщикъ, если считаетъ это для себя выгоднымъ, сохраняетъ за собою право получать ежегодно опредѣленную сумму въ деньгахъ, зернѣ или работахъ, выговариваетъ въ свою пользу право преимущественной покупки, право контроля, право воспрещать продажу участковъ, раздѣлъ имѣнія и т. д.; словомъ, сохраняетъ за собою права, которыми онъ пользовался въ эпоху крѣпостничества. Допуская возстановленіе такихъ отношеній, законъ преслѣдовалъ интересы крупныхъ землевладѣльцевъ, нуждающихся въ сельскихъ рабочихъ. Въ то время, какъ законъ 2 марта 1850 требовалъ выкупа барщинныхъ повинностей и операція эта въ 80-хъ годахъ была уже почти совсѣмъ закончена, появилось рентное законодательство, которое опять возстановило безсрочную, не подлежащую выкупу ренту.

Что законъ 1890 г. не получилъ на практикѣ никакого значенія до тѣхъ поръ, пока не явилась возможность выкупать ренту при по-

средствѣ государственныхъ рентныхъ банковъ, доказываетъ только, что крестьянское населеніе слишкомъ свыклось съ свободою, чтобы добровольно принимать на себя обязательства, напоминающія барщину. Слѣдуетъ, впрочемъ, замѣтить, что и законъ 7 іюля 1891 г., давшій возможность выкупать ренту, не устранилъ всѣхъ неблагопріятныхъ послѣдствій договора между крестьянами и помѣщиками.

Во всякомъ случаѣ законъ 1890 г. стремится возстановить то, что Родбертусъ (т. II, стр. 177 и слѣд.) считалъ необходимымъ для привлеченія рабочихъ въ восточныя и сѣверныя провинціи. Выходъ изъ затрудненій, которыя испытываютъ крупные землевладѣльцы вслѣдствіе отсутствія сельскихъ рабочихъ, заключается въ томъ, чтобы имъ было снова разрѣшено то, что было отмѣнено закономъ 1850 г.,— такъ говорилъ Родбертусъ.

Практика, однако, показала, что для возстановленія отжившихъ институтовъ еще недостаточно изданія соотвѣтствующаго закона.

Еслибъ за закономъ о рентныхъ имѣніяхъ не послѣдовало закона, дающаго помѣщикамъ возможность капитализировать ренту и получить сразу капиталъ, вмѣсто ежегодныхъ платежей, а крестьянамъ и рабочимъ возможность замѣнить помѣщика государственнымъ банкомъ, мы имѣли бы предъ собою лишь безплодную попытку возстановить институтъ, не соотвѣтствующій ни современнымъ экономическимъ отношеніямъ, ни состоянію умственнаго уровня крестьянскаго населенія. Выкупъ ренты придалъ этой операціи другой характеръ и обратилъ ее въ продажу земли при посредствѣ банковъ. Рента мотивируется тѣмъ, что она даетъ крестьянамъ возможность пріобрѣтать землю безъ затраты капитала, сохраняя его на первоначальное устройство, но эти мотивы не могутъ быть признаны основательными, такъ какъ по существу къ тому же приводятъ обычные ссуды банковъ долгосрочнаго кредита. Въ виду этого рентное законодательство много выиграло бы, если бъ оно не было связано съ тягостными для крестьянъ ограниченіями въ правѣ распоряженія купленною землею, продиктованными не общественными интересами, а стремленіемъ поддержать крупныхъ землевладѣльцевъ. При современной постановкѣ дѣла землевладѣльцы имѣютъ полную возможность сохранить за собою верховныя права и въ то же время получить выкупной капиталъ. Оставляя за собою хотя бы весьма незначительную часть такъ называемой свободной ренты, они по договору могутъ все-таки гарантировать себѣ обязательныя работы крестьянъ, пріобрѣвшихъ у нихъ участки земли. Если эта цѣль не всегда достигается, то во всякомъ случаѣ со стороны закона къ установленію зависимыхъ отношеній не встрѣчается никакихъ препятствій.

2. Законъ о содѣйствіи устройству рентныхъ имѣній (Gesetz zur Beförderung zur Errichtung der Rentengüter) 7 іюля 1891 г.

§ 1. Ренты, лежащія на рентныхъ имѣніяхъ средняго или небольшого размѣра, могутъ быть выкуплены по заявленію одной изъ сторонъ чрезъ посредство рентнаго банка, если только выкупъ ея не поставленъ въ зависимость отъ согласія обѣихъ сторонъ.

Заявленіе о выкупѣ можетъ быть сдѣлано получающимъ ренту, если онъ имѣетъ право требовать выкупа, а также владѣльцемъ рентнаго имѣнія, если онъ имѣетъ право выкупить ренту безъ согласія другой стороны или если къ нему предъявлено такое требованіе.

Выкупная сумма выдается въ рентныхъ листахъ по нарицательной цѣнѣ въ размѣрѣ 27-кратной суммы ренты, если она выдается $3^1/_2{}^0/_0$ листами, или $23^2/_3$-кратной суммы, если она выдается $4^0/_0$ листами.

§ 2. Для возведенія необходимыхъ жилыхъ и хозяйственныхъ построекъ при первоначальномъ устройствѣ имѣнія банкъ можетъ выдавать ссуды $3^1/_2{}^0/_0$ или $4^0/_0$ рентными листами по нарицательной цѣнѣ.

Рентный банкъ не имѣетъ права требовать досрочнаго погашенія ссуды; такое право предоставляется лишь въ томъ случаѣ, когда должникъ не поддерживаетъ построекъ въ надлежащемъ видѣ и не страхуетъ ихъ, когда впадаетъ въ несостоятельность или же когда къ нему предъявляется взысканіе за невзносъ ренты банку.

§ 3. Владѣлецъ рентнаго имѣнія выплачиваетъ банку ренту въ размѣрѣ $4^0/_0$ съ нарицательной суммы долга, если для выкупа или ссуды выпущены были $3^1/_2{}^0/_0$ листы, или въ размѣрѣ $4^1/_2{}^0/_0$, если для этого выпущены $4^0/_0$ листы.

Погашеніе $4^0/_0$ ренты производится въ теченіе $60^1/_2$ лѣтъ, $4^1/_2{}^0/_0$ ренты—въ теченіе $56^1/_{12}$ года.

§ 4. До полнаго погашенія выкупного долга и ссуды прекращеніе экономической самостоятельности, дробленіе имѣнія и отчужденіе частей его только съ согласія генеральной комиссіи.

§ 5. Если выкупъ ренты (§ 1) или выдача ссуды (§ 2) производятся одновременно съ устройствомъ рентнаго имѣнія, то владѣлецъ рентнаго имѣнія можетъ быть освобожденъ отъ взноса платежа за первый годъ. На эту сумму увеличивается выкупной капиталъ; рента

банку въ теченіе выкупного срока исчисляется съ этой увеличенной суммы.

§ 6. Суммы, подлежащія взносу, согласно закону о рентныхъ банкахъ, для досрочнаго погашенія долга въ различные годы, показаны въ особыхъ таблицахъ. Въ теченіе первыхъ 10 лѣтъ послѣ устройства рентнаго имѣнія погашеніе капитальнаго долга допускается лишь съ согласія генеральной комиссіи.

Сроки взноса ренты банку назначаются 2 января и 1 іюля; соотвѣтственно этому оплачиваются проценты по рентнымъ листамъ.

§ 7. Генеральная комиссія отказываетъ въ выкупѣ ренты (§ 1) или въ выдачѣ ссуды (§ 2):

1. Если подлежащей выкупу рентѣ или ссудѣ не предоставлено преимущественнаго права предъ прочими частноправными обязательствами, лежащими на рентномъ имѣніи.

2. Если рента не представляетъ надлежащаго обезпеченія.

Рента считается обезпеченною, если 25-кратная сумма ея (§ 3) не превышаетъ 30-кратной суммы чистаго дохода, опредѣленнаго послѣднею оцѣнкою для взиманія поземельнаго налога, съ присоединеніемъ половины суммы, въ которой застрахованы постройки, или не превышаетъ трехъ четвертей оцѣнки, произведенной дворянскимъ или земскимъ кредитнымъ обществомъ, или оцѣнки, произведенной генеральною комиссіею.

§ 8. Если стоимость имѣнія опредѣляется на основаніи оцѣнки генеральной комиссіи, то можетъ быть принято во вниманіе предполагаемое увеличеніе ея вслѣдствіе возведенія необходимыхъ жилыхъ и хозяйственныхъ построекъ. Въ такомъ случаѣ выкупъ всей ренты или части ея откладывается до ближайшаго срока, слѣдующаго за возведеніемъ построекъ.

§ 9. Для производства оцѣнки генеральная комиссія приглашаетъ двухъ депутатовъ округа, а для оцѣнки построекъ—эксперта въ строительномъ дѣлѣ.

Въ случаяхъ, не представляющихъ сомнѣнія, генеральной комиссіи предоставляется право либо произвести оцѣнку, либо убѣдиться въ обезпеченности ренты другимъ способомъ.

§ 10. По заявленію получающаго ренту на рентный банкъ можетъ быть переведена и та часть ренты, которая подлежитъ выкупу только съ согласія обѣихъ сторонъ. Это допускается только тогда, когда этой части ренты предоставлено преимущественное право предъ всѣми частноправными обязательствами, лежащими на имѣніи, и когда 25 кратная сумма платежа банку за эту часть ренты съ присоединеніемъ той суммы, которая, согласно § 6, необходима для выкупа

ренты, лежащей къ тому времени на имѣніи, находится въ предѣлахъ, указанныхъ въ § 7.

Переводя на себя ренту, государство пріобрѣтаетъ всѣ права, которыми пользовался получавшій ренту на основаніи договора.

§ 12. По заявленію одного изъ участниковъ генеральная комиссія можетъ принять на себя посредничество въ устройствѣ рентнаго имѣнія.

Комиссія можетъ отказать въ этомъ, если къ устройству рентнаго имѣнія встрѣчаются дѣйствительныя препятствія или сомнѣнія юридическаго характера. Если не встрѣчается препятствій, генеральная комиссія утверждаетъ договоръ объ устройствѣ рентнаго имѣнія одновременно съ договоромъ о выкупѣ ренты или съ выдачею ссуды. Утвержденный договоръ комиссія передаетъ судьѣ, завѣдующему поземельными книгами для перевода имѣнія на имя пріобрѣтателя. Эта запись въ поземельныя книги, основанная на утвержденіи договора, служитъ актомъ пріобрѣтенія собственности.

Выкупъ ренты возлагается, согласно закону, на рентные банки, организація которыхъ вполнѣ приспособлена къ операціямъ, построеннымъ на выпускѣ долгосрочныхъ займовъ. Однако, въ отличіе отъ другихъ учрежденій долгосрочнаго кредита, государственныхъ, провинціальныхъ, корпоративныхъ и частныхъ, рентные банки ограничиваются чисто финансовою стороною выкупа, а все дѣло устройства рентныхъ имѣній, утвержденіе договоровъ, составленіе плановъ раздѣла, контроль за выполненіемъ условій перенесено на совершенно самостоятельное учрежденіе, на генеральныя комиссіи. Такимъ образомъ мы имѣемъ два учрежденія, одно чисто финансоваго характера, банкъ долгосрочнаго кредита съ ограниченными функціями, другое попечительнаго характера, на которое возложена подготовка дѣла до того момента, когда нужно учинить разсчетъ съ прежнимъ владѣльцемъ.

При устройствѣ рентныхъ имѣній законъ не ставитъ никакихъ ограниченій относительно размѣровъ владѣнія, тогда какъ содѣйствіемъ рентныхъ банковъ можно пользоваться только для выкупа ренты, лежащей на имѣніяхъ *средняго или небольшого размѣра*.

Слѣдуетъ еще отмѣтить, что рентные банки выдаютъ также ссуды на возведеніе необходимыхъ жилыхъ и хозяйственныхъ построекъ. Эта особенность заслуживаетъ тѣмъ большого вниманія, что генеральныя комиссіи не являются самостоятельными покупателями, а служитъ лишь посредниками, но выполняютъ эту роль лучше, чѣмъ выполняетъ ее нашъ крестьянскій банкъ.

Чтобы выяснить функціи генеральныхъ комиссій, я приведу нѣкоторыя свѣдѣнія объ устройствѣ колоніи рентныхъ имѣній Земицъ (стр. 186).

---

3. Дѣятельность колонизаціонной комиссіи.

(Извлеченіе изъ отчета Ansiedlungskommission für Westpreussen und Posen за 1901 г. Posen 1902 г.).

Въ 1901 г. колонизаціонной комиссіи предложено было больше земель, чѣмъ въ прежніе годы, что вызвано главнымъ образомъ неурожаями послѣднихъ двухъ лѣтъ. Не считая заявленій, остававшихся отъ прежнихъ лѣтъ, комиссіи было предложено для покупки всего 301 имѣніе и 228 крестьянскихъ участковъ, площадью въ 153.329 гектаровъ, на 25.571 гект. больше, чѣмъ въ 1898 г., бывшемъ до того времени годомъ самаго высокаго предложенія. Изъ этого числа въ польскихъ рукахъ находилось 82 имѣнія и 102 крестьянскихъ участка, площадью въ 52.056 гектар., что составляетъ 34%, и въ рукахъ нѣмцевъ 219 имѣній и 126 крестьянскихъ участковъ, площадью въ 101.273 гект. или 66% всей предложенной земли. Въ отчетномъ году пріобрѣтено было 15 дворянскихъ имѣній, 16 большихъ имѣній, изъ которыхъ нѣкоторыя представляютъ самостоятельныя помѣстья, и 8 крестьянскихъ дворовъ. Всѣ эти имѣнія, за исключеніемъ одного дворянскаго, пріобрѣтены по вольной цѣнѣ. Всего въ 1901 г. въ собственность комиссіи поступило 17.019 гектаровъ на сумму 13,7 мил. марокъ, въ томъ числѣ изъ польскихъ рукъ 4.700 гект., или 28%. До конца 1901 г. колонизаціонной комиссіей было пріобрѣтено 161.691 гектаръ помѣщичьихъ земель, за которыя было уплачено 111.323.661 мар., и 2.803 гект. крестьянскихъ земель, стоимостью въ 2.591.324 м.,—всего 164.494 гект. на сумму 113,9 мил. м. Изъ нѣмецкихъ рукъ перешло 111 самостоятельныхъ имѣній, (72 дворянскихъ), 27 имѣній, не пользующихся правами самостоятельныхъ владѣній, и 62 крестьянскихъ двора, всего 76.758 гектаровъ, или 46,6%, общей стоимостью въ 51.249.455 марокъ; изъ польскихъ рукъ перешло 125 самостоятельныхъ помѣстья (99 дворянскихъ), 14 имѣній, не пользующихся правами самостоятельныхъ владѣній, и 98 крестьянскихъ участковъ, — всего 87.735 гектаровъ или 53,4% на сумму 62.668.530 марокъ. Покупная цѣна пріобрѣтенной въ 1901 году земли составляла въ среднемъ 806 марокъ за гек-

таръ, тогда какъ въ 1900 г. покупная цѣна гектара составляла въ среднемъ 814 марокъ, а въ 1899 г.—824 марки. Средняя покупная цѣна гектара для всѣхъ земель, пріобрѣтенныхъ по настоящее время колонизаціонной комиссіей, составляетъ 693 марки.

Если исключить 57 имѣній и 38 крестьянскихъ дворовъ площадью въ 31.923 гект., на которыхъ уже была закончена работа колонизаціонной комиссіи, то въ ея завѣдываніи въ 1900/1901 хозяйственномъ году оставалось 162 имѣнія площадью въ 116.434 гектара. Въ 39 имѣніяхъ крупное хозяйство было уже замѣнено отдѣльными мелкими хозяйствами. Изъ 162 имѣній только 45 площадью въ 22.603 гект. пріобрѣтены въ отчетномъ году или находились въ завѣдываніи комиссіи не болѣе двухъ лѣтъ. Веденіе хозяйства на этихъ имѣніяхъ потребовало приплаты въ 1.363.314 м. противъ 662.684 м. въ предшествовавшемъ году. Увеличеніе приплаты объясняется неблагопріятными условіями, въ которыхъ находилось хозяйство,—приходилось вторично перепахивать и обсѣменять поля и т. д. Часть приплаты падаетъ на покупку удобренія, сѣмянъ, на ремонтъ, на пополненіе инвентаря, въ особенности въ имѣніяхъ, только что поступившихъ въ завѣдываніе комиссіи. Такія затраты на упорядоченіе хозяйства обыкновенно предусматривались при предварительной оцѣнкѣ имѣній и входятъ въ расчетъ при составленіи плановъ раздѣла на участки. Что касается 17 имѣній площадью въ 11.207 гект., въ которыхъ крупное хозяйство велось болѣе 2-хъ лѣтъ, то они потребовали приплаты въ 310.298 м. Болѣе благопріятныхъ результатовъ веденія хозяйства въ имѣніяхъ этой категоріи нельзя было ожидать въ виду плохихъ результатовъ урожая и вымерзанія посѣвовъ зимою 1900 г.

Въ прежніе годы хозяйство на пріобрѣтенныхъ комиссіею имѣніяхъ давало прибыль (въ 149.411 м. въ 1899 г. и 195.981 м. въ 1900 г.); въ отчетномъ году вслѣдствіе неурожая получился убытокъ.

Кромѣ того, по тѣмъ же причинамъ пришлось сдѣлать затраты въ пользу колонистовъ, преимущественно продуктами, что обошлось въ 1.385.000 м.

Общіе результаты управленія имѣніями за все время дѣятельности колонизаціонной комиссіи выразились въ слѣдующихъ цифрахъ: комиссія понесла дополнительныхъ расходовъ (сверхъ суммъ, уплаченныхъ за землю) около $12^1/_2$ мил. м.; изъ нихъ возмѣщено покупщиками нѣсколько болѣе 4 мил., а $7,_2$ мил. отнесены къ стоимости участковъ при составленіи плановъ

Комиссія приходитъ на помощь колонистамъ своими запасами; она ставитъ въ ихъ распоряженіе рабочій скотъ и т. д. Если перевести эту помощь на деньги, то она выражается въ суммѣ $6,_3$ мил м. За главнѣйшіе зерновые продукты и картофель въ отчетномъ году выру-

чено около 2 мил. м., отъ спирта на винокуренныхъ заводахъ получено 786.600 м.

На утвержденіе комиссіи было представлено въ отчетномъ году 14 плановъ колонизаціи; они обнимали площадь въ 11.651 гект. Всего въ раздѣлъ поступило до конца 1900 г. 115.158 гект., въ 1901 г. 11.651 гект., что вмѣстѣ съ землями, проданными смежнымъ владѣльцамъ, различнымъ вѣдомствамъ, и съ землями, имѣющими поступить въ раздѣлъ въ 1902 году, составляетъ 140.600 гект.

Такъ какъ въ пріобрѣтенныхъ имѣніяхъ было много болотъ, то комиссія осушила и обратила въ культурныя земли обширную площадь въ 2.322 гектара. Эти работы, включая корчеваніе, удобреніе, обсѣмененіе полей, планировку обошлись въ 1.340.000 мар., или въ 578 м. гект. Въ зависимости отъ почвы, трудности осушенія и проч. расходы колебались отъ 100 до 800 марокъ. Комиссія предприняла также меліораціи на лугахъ; на улучшеніе 60 гектаровъ израсходовано было до 10.000 м., что составляетъ въ среднемъ около 170 марокъ на гектаръ. Гораздо болѣе крупныя затраты сдѣланы на дренажъ. Въ 135 имѣніяхъ дренировано 30.510 гект. съ затратою 5.127.000 мар.; кромѣ того, на дренажъ израсходовано 812.000 м. на 4.970 гект. на участкахъ, которые еще не поступили въ распоряженіе колонистовъ, и предстоитъ израсходовать 633.000 м. Въ среднемъ затраты на дренажъ составляютъ 168 марокъ на гектаръ.

Къ обязанностямъ колонизаціонной комиссіи относится также улучшеніе дорогъ; въ отчетномъ году произведены были работы въ 8 имѣніяхъ, при чемъ дороги были частью вымощены, частью шоссированы. Къ этимъ работамъ привлекаются владѣльцы имѣній, которые получаютъ выгоды отъ улучшенія дорогъ; они должны доставлять матеріалъ, большею частью имѣющійся на ихъ землѣ.

Въ 43 имѣніяхъ за счетъ колонизаціонной комиссіи производилась работа на кирпичныхъ заводахъ; произведено было около 21 мил. кирпича, 258.760 штукъ черепицы и 659.550 дренажныхъ трубъ. Въ десяти имѣніяхъ, въ которыхъ также существовали заводы, выдѣлка кирпича и дренажныхъ трубъ производилась самими колонистами или арендаторами.

На возведеніе построекъ израсходовано было всего около 4 мил. марокъ, изъ которыхъ около 600.000 м. падаетъ на отчетный годъ. Комиссія построила 135 школьныхъ зданій, въ томъ числѣ 19 въ отчетномъ году; постройки производились также для другихъ общинныхъ нуждъ, выстроены дома призрѣнія, зданія для пожарныхъ инструментовъ. Если старыя зданія не могутъ быть приспособлены для общинныхъ нуждъ, комиссія строитъ новыя.

Въ отчетномъ году преобладала постройка ригъ и домовъ съ помѣщеніями, отдающимися внаемъ рабочимъ. На колонистовъ падаютъ только расходы на постройки, произведенные для ихъ хозяйства.

Окончательно устроено и передано колонистамъ до конца отчетнаго года 76.6000 гект. стоимостью въ $53^3/_4$ мил. м. Кромѣ того, для общественныхъ нуждъ (дороги, канавы, земля для школы и проч., площади) отведено 23.400 гект., такъ что всего устроено до 100 000 гектаровъ, или $60,_8{}^0/_0$ всей купленной земли. На участкахъ, переданныхъ колонистамъ, поселилось 4.695 семействъ, въ которыхъ числится до 33.000 душъ.

Неурожаи 1900 и 1901 годовъ поставили колонистовъ въ очень тяжелое положеніе; комиссія пришла имъ на помощь, ассигновавъ изъ колонизаціоннаго фонда значительныя суммы для ихъ поддержанія. Имъ были отпущены заимообразно сѣмена, кормовыя средства, удобреніе, нѣкоторымъ были выданы ссуды и сдѣлана отсрочка въ платежахъ. Комиссія отпустила въ отчетномъ году 20.494 центнера сѣмянъ на 163.803 м., 13.922 центнера удобрительныхъ матеріаловъ на 35.155 м., 17.665 центнеровъ кормовыхъ средствъ на 46.852 м., въ ссуду было выдано 45.815 м. и разсрочены платежи на 116.545 м. На поддержаніе колонистовъ, пострадавшихъ отъ неурожаевъ, израсходовано всего 408.170 м. Процентовъ на эту сумму комиссія не насчитываетъ; возвратъ ея разсроченъ на пятилѣтній срокъ, начиная съ 1 октября 1903 г.

Что касается поступленія платежей, то изъ общаго оклада ренты и арендной платы въ 944.804 въ недоимкѣ къ 1 октября 1901 г. оставалось только 12.282 м., или $1,_3{}^0/_0$. Вся эта сумма представляетъ отсроченные весенніе платежи, а не недоимки прежнихъ лѣтъ. Въ связи съ поступленіемъ платежей находится устойчивость владѣній; комиссіи за все время ея существованія пришлось назначить въ продажу съ торговъ только 13 участковъ.

Комиссія принимаетъ всѣ мѣры къ развитію кооперативныхъ учрежденій въ колоніяхъ; кредитныя и производительныя товарищества прекрасно прививаются среди колонистовъ и приносятъ населенію огромную пользу. Въ отчетномъ году возникло одно товарищество для винокуренія, два товарищества для сбыта молочныхъ продуктовъ, одно товарищество для совмѣстной эксплоатаціи паровой молотилки и девять кредитныхъ товариществъ. Острая нужда, которую переживали колонисты вслѣдствіе неурожая, дала возможность товариществамъ проявить большую дѣятельность. Населеніе относится къ товариществамъ съ большою симпатіею и часто предпочитаетъ прибѣгать къ содѣйствію товариществъ, чѣмъ къ правительственной помощи. Благодаря кредитнымъ товариществамъ, крестьяне

могли прокормить скотъ, не пуская его въ продажу за безцѣнокъ; безъ кредита товариществъ они вынуждены были бы съ наступленіемъ неурожая распродать скотъ.

Въ отчетномъ году образовалось также нѣсколько товариществъ для проведенія дренажа и одно товарищество пчеловодовъ.

Комиссія продаетъ колонистамъ скотъ въ разсрочку; до настоящаго времени продано было 739 коровъ и телятъ на 150.460 м.; почти вся эта сумма уже возвращена. Колонистамъ доставляются также плодовыя деревья для устройства садовъ, для посадки вдоль дорогъ, для школъ и церковныхъ домовъ. Деревья, предназначенныя для общественныхъ надобностей, поставляются безвозмездно, колонистамъ деревья поставляются по 40 пф. дерево, но не болѣе 40 штукъ на каждый дворъ. Въ дѣйствительности расходы по выпискѣ плодовыхъ деревьевъ значительно выше, но они падаютъ на колонизаціонную комиссію. Въ отчетномъ году колонистами выписано 17.231 дерево, а общины получили безплатно 2.190 деревьевъ.

Участки переходятъ нерѣдко въ другія руки; въ 1901 г. было 90 такихъ переходовъ, но за отсутствіемъ точныхъ свѣдѣній нѣтъ возможности опредѣлить, на какихъ условіяхъ состоялся переходъ, получили ли прежніе владѣльцы при продажѣ прибыль и въ какомъ размѣрѣ. Что продажа была небезвыгодна, показываетъ тотъ фактъ, что прежніе владѣльцы снова и неоднократно ходатайствовали предъ колонизаціонною комиссіею о продажѣ имъ болѣе крупныхъ участковъ.

Цѣна, по которой колонисты пріобрѣтаютъ земли, дѣйствительно высока, но капитальная сумма долга, лежащаго на землѣ, не устраняетъ покупателей, потому что платежи опредѣлены по очень низкой нормѣ. Рента, которую выплачиваютъ колонисты, составляетъ въ 151 случаѣ 3%, въ 3 случаяхъ $2^3/_4$%, въ 25 случаяхъ $2^1/_2$%, въ 4 случаяхъ $2^1/_4$%, въ 19 случаяхъ 2% и въ одномъ случаѣ $1^3/_4$%. При такомъ низкомъ размѣрѣ платежей высокая покупная цѣна отступаетъ на задній планъ. Весьма понятно, что выкупъ имѣнія по капитализаціи ренты во многихъ случаяхъ былъ бы убыточенъ для государства.

Заимствуемъ изъ отчета за 1902 г. нѣкоторыя свѣдѣнія о дальнѣйшемъ ходѣ колонизаціонной дѣятельности.

Цѣны на землю, несмотря на слабые урожаи послѣднихъ лѣтъ и огромное предложеніе имѣній, все-таки не понизились; напротивъ, онѣ продолжаютъ возвышаться. Число лицъ, желавшихъ воспользоваться участками земли при посредствѣ колонизаціонной комиссіи, достигло въ 1902 г. 5.496 (противъ 3.120 въ 1901 г. и 3.433 въ 1900 г.) но утверждено было только 909 договоровъ объ устройствѣ рентныхъ имѣній и 412 арендныхъ договора. Число семействъ, посе-

лившихся на всѣхъ пріобрѣтенныхъ земляхъ, достигло 6.010; средній размѣръ владѣнія составляетъ $16^1/_2$ гект.

Въ 1902 г. распродано 20 031 гектаръ, что соотвѣтствуетъ 40 деревнямъ по 30 семействъ. Повсюду построены школьныя зданія, церкви, вездѣ организованы публичныя и товарищескія учрежденія. Количество земли, перешедшей къ крестьянамъ, достигаетъ 96.578 гек.; къ этому количеству надо присоединить 30.500 гект., предназначенныхъ для публичныхъ цѣлей Всего пріобрѣтено комиссіею 136 501 гект., изъ которыхъ распродано $68,_2\%$.

Изъ 22.007 гект , пріобрѣтенныхъ въ 1902 г., изъ польскихъ рукъ куплено только 4.910 гект. или 22% всѣхъ покупокъ этого года. Общая сумма затратъ на покупку имѣній площадью въ 180.761 гект. и крестьянскихъ дворовъ площадью въ 5.740 гектар. составляетъ 133 мил. м.

Колонизаціонная комиссія поставила своею цѣлью пріобрѣтать польскія имѣнія для распродажи ихъ нѣмецкимъ крестьянамъ, а между тѣмъ въ дѣйствительности комиссія пріобрѣтаетъ не только польскія, но и нѣмецкія имѣнія. Изъ 180.761 гект., пріобрѣтенныхъ комиссіею, изъ нѣмецкихъ рукъ пріобрѣтено 93 856 гект., или $50,_3\%$, а изъ польскихъ 92.645 гект., или $49,_7\%$.

Болѣе подробныя свѣдѣнія о расходахъ, произведенныхъ комиссіею, и о финансовыхъ результатахъ распродажи нѣкоторыхъ имѣній приведены въ нижепомѣщенныхъ таблицахъ.

Имѣнія, пріобрѣтенныя колонизаціонною комиссіею съ 1886 по 1901 годъ.

ГОДЫ.	На торгахъ.	По вольной цѣнѣ.	Площадь (въ гектар.).	Покупная цѣна (въ маркахъ).	Цѣна гектара (въ маркахъ).
1886 . . .	6	10	11.748	6.674.150	568
1887 . . .	4	23	14.825	8.719.651	588
1888 . . .	3	16	9.523	5.620.505	590
1889 . .	—	8	4.800	3.268 250	681
1890 . . .	6	6	7.767	5.095.510	656
1891 . . .	5	14	8.527	5.789.617	679
1892 . . .	2	6	8.421	4 621.803	549
1893 . . .	—	13	8.408	5.265.600	626
1894 . . .	1	7	6.264	3 590.850	573
1895 . . .	2	9	7.525	4.289.140	571
1896 . . .	—	7	3 519	2.282.610	648
1897 . . .	5	7	4.808	3.697.830	769
1898 . . .	3	21	14.491	11 017.300	760
1899 . . .	—	28	18.131	14 828.000	818
1901 . . .	3	26	16.147	13.059.468	809
1901 . . .	1	26	16.855	13 503.377	801
	41	227	161.766	111.323 661	688

Изъ этой таблицы видно, что съ 1896 года цѣны неизмѣнно возвышаются и въ послѣдніе годы превышаютъ уже 800 марокъ за гектаръ. Возвышеніе цѣнъ наблюдается и въ сдѣлкахъ, совершаемыхъ при содѣйствіи генеральныхъ комиссій.

Крестьянскіе дворы, пріобрѣтенные колонизаціонною комиссіею съ 1886 по 1901 г.

ГОДЫ.	На торгахъ.	По вольной цѣнѣ.	Площадь (въ гектар.).	Покупная цѣна (въ маркахъ).	Цѣна гектара (въ маркахъ).
1886 . . .	—	3	110	88.845	802
1887 . . .	6	7	575	352.080	612
1888 . . .	4	6	602	459.200	713
1889 . . .	—	4	38	25.059	657
1890 . . .	1	1	7	9.110	1.174
1891 . . .	—	—	—	—	—
1892 . . .	—	1	—	450	731
1893 . . .	—	1	16	5.765	351
1894 . .	—	—	—	—	—
1895 . . .	—	1	41	31.000	750
1896 . . .	—	—	—	—	—
1897 . . .	—	7	106	106.100	1.000
1898 . . .	1	8	337	460.800	1.365
1899 . . .	—	7	375	431.200	1.149
1901 . . .	1	9	427	426.964	999
1901 . . .	—	8	163	224.750	1.377
	13	63	2.802	2.591.324	924

Всего пріобрѣтено 344 владѣнія площадью въ 164.493 гект. за 113.914.985 мар., что составляетъ въ среднемъ по 693 мар. за гектаръ.

Средняя цѣна гектара крестьянской земли дороже, чѣмъ помѣщичьей, что объясняется отчасти тѣмъ, что небольшія имѣнія вообще оцѣниваются дороже крупныхъ, отчасти тѣмъ, что на крестьянскихъ дворахъ имѣется относительно большее число построекъ.

Затраты, произведенныя колонизаціонною комиссіею съ 1886 по 1901 годъ.

1) Покупка земель и вознагражденіе за уничтоженіе сервитутовъ и пр.	104.716.409 м.
2) Покупка инвентаря	1.072.364 „
3) Расходы по веденію хозяйства	25.412.909 „
4) Постройка дворовъ и временныхъ помѣщеній	4.658.344 „
5) Постройка школъ и церквей	2.574.210 „
6) Защита отъ наводненій, дороги, мосты и проч.	419.772 „
7) Дренажъ	5.931.798 „
8) Другія меліораціи	791.520 „
9) Первон. устройство школъ, зданій для общиннаго управленія и церквей	1 288.615 „
10) Ссуды на постройки и покупку инвентаря въ деньгахъ.	2 626.422 „
11) Ссуды сѣменами и скотомъ.	220.262 „
Общая сумма затратъ.	152.847.588 м.,
а съ расходами по управленію.	158.048.604 „
Выручено, *кромѣ продажной цѣны земель*.	33.422.465 „
Слѣдовательно, затраты достигаютъ. . .	124.606.138 „

Участки, проданные колонизаціонною комиссіею до конца 1901 года.

До 5 гект.	759
Отъ 5 „ 10 „	868
„ 10 „ 15 „	1.034
„ 15 „ 20 „	906
„ 20 „ 25 „	558
„ 25 „ 50 „	544
„ 50 „ 120 „	101
свыше 120 „	17

Всего устроено 4.787 участковъ, изъ которыхъ 92 проданы въ собственность, а остальные 4.695 проданы подъ условіемъ уплаты ренты; нѣкоторые сданы въ аренду. Площадь этихъ 4.695 участковъ равна 76.662 гект.; стоимость 54.740.759 м., ежегодные платежи составляютъ 1 513.914 м.

4. Колонія рентныхъ имѣній Земицъ [1]).

Прежде чѣмъ приступить къ устройству колоніи, Deutsche Ansiedlungsgesellschaft, предполагавшее пріобрѣсти заброшенное, давно уже не имѣвшее надлежащаго хозяйства дворянское имѣніе Земицъ, площадью въ 703 гект., обратилось къ генеральной комиссіи съ запросомъ, признаетъ ли она его пригоднымъ для устройства рентныхъ имѣній Имѣніе было тщательно изслѣдовано и изучено, генеральная комиссія пришла къ заключенію, что при затратахъ на улучшенія и постройки можно будетъ достигнуть благопріятныхъ результатовъ. Прежде всего возобновлены были плотины, на что было израсходовано 4 500 м., потомъ приступлено было къ дренажу, къ осушенію и другимъ мелораціямъ, съ затратою до 42.000 м. За то результаты оказались въ высшей степени благопріятными; въ ближайшій же годъ послѣ осушенія на лугахъ появились прекрасныя травы. Большія суммы израсходованы на постройки; жилыя и хозяйственныя постройки для крестьянскаго двора обошлись въ 4.500 до 5 500 м., для усадебнаго участка въ 2.900 до 3.500 м.

Имѣніе разбито на участки и распродано преимущественно крестьянамъ въ среднемъ по 670 м. за гектаръ съ колебаніями отъ 400 до 1 000 м., но къ стоимости земли присоединяются расходы на постройки, достигающіе въ среднемъ 420 м. на гектаръ. Продажная цѣна гектара въ среднемъ опредѣлилась такимъ образомъ въ 1.090 м. Изъ этой суммы около 20% покупателями внесено наличными, а 890 м. переведено въ 4% ренту. Когда работы были закончены, генеральная комиссія произвела спеціальную оцѣнку всѣхъ участковъ и перевела почти всю продажную сумму въ 572 779 м въ ренту.

На нужды общины было отведено 27 гект. стоимостью въ 11.984 м. и произведены расходы на 15.000 м.

На постройку зданія для школы было израсходовано 19.000 м, изъ которыхъ 7.000 м. получено въ видѣ субсидіи отъ государства. Что касается положенія колонистовъ, то въ общемъ оно должно быть признано удовлетворительнымъ, во многихъ случаяхъ даже болѣе благопріятнымъ, чѣмъ можно было ожидать. Во всякомъ случаѣ колонисты не упускаютъ случая увеличивать площадь своихъ участковъ, когда является возможность прикупать луга. Внѣшній видъ колоніи не оставляетъ желать ничего лучшаго; колонисты устроили сады, разводятъ плодовыя деревья, ягодные и декоративные кусты, а для общаго пользованія устроенъ паркъ въ $1^1/_2$ гект. Особенно хорошо поставлено скотоводство, въ частности свиноводство; число штукъ скота за три года сильно увеличилось. Въ сентябрѣ 1903 г. у колонистовъ было уже 70 лошадей, 212 штукъ рогатаго скота, 340 свиней, 40 овецъ, 6 козъ и 771 шт. домашней птицы.

Колонія располагаетъ ссудосберегательною кассою, оборотъ которой въ 1903 г. достигалъ 75 000 м.; во главѣ кассы стоитъ школьный учитель. Генеральная комиссія устроила также общественную библіотеку, во главѣ которой стоитъ тотъ же учитель. При школѣ имѣется волшебный фонарь и органъ.

Кромѣ крестьянскихъ дворовъ, имѣется 13 усадебныхъ участковъ, пріобрѣтенныхъ рабочими. Это участки въ 2 гект. съ жилыми и хозяйственными постройками, состоящіе изъ 1 гект. луга и 1 гект. поля, сада и усадебнаго мѣста. Это даетъ возможность прокормить корову и нѣсколько свиней, разводать птицу. Спросъ на усадебные участки очень великъ; они были разобраны на расхватъ. Семья большею частью остается дома, а отецъ семейства имѣетъ работу въ ближайшихъ крупныхъ имѣніяхъ и обезпеченъ въ заработкѣ круглый годъ.

Такимъ образомъ вмѣсто заброшеннаго помѣщичьяго имѣнія, значительная площадь котораго превратилась въ болото, получилась чрезъ нѣсколько лѣтъ цвѣтущая колонія, состоящая изъ 35 самостоятельныхъ крестьянъ, 3 ремесленниковъ, 13 сельскихъ рабочихъ, владѣющихъ собственными усадьбами. Число жителей достигаетъ 300 душъ.

---

[1]) *Die Rentengutskolonie Semitz* in Neuvorpommern, ihre Grundung und Entwicklung in den Iahren 1900 bis 1903. Mit einer Flurkarte. von *Lauenstein* въ Zeitschrift fur Agrarpolitik 1904, № 5, стр. 220—237.

5. Финансовые результаты продажи имѣній, свѣдѣнія о которыхъ приведены въ отчетѣ за 1901 г.

Имѣніе Titeldorf въ округѣ Цнимъ, куплено 7 іюня 1890 года, площадью въ 613 гект.

Покупная цѣна вмѣстѣ съ расходами на выкупъ повинностей . . . . . 308.457 марокъ.

Первоначальное устройство участковъ для колонистовъ.

1. Постройка дворовъ и проч.	26.875	
2. Покупка инвентаря.	41.494	
3. Доплаты во время нахожденія имѣнія въ вѣдѣніи колонизаціонной комиссіи (на веденіе хозяйства)	174.793	
4. Расходы на дренажъ	63.670	
5. „ на защиту отъ наводненій. . .	2.295	
6. „ на прочія меліораціи	2 135	
7. „ на измѣреніе	47	
8. Прочіе расходы	77	
		313.908

Расходы на нужды общины.

1. Дороги и мосты	672	
2. Дренажъ.	1.915	
3. Меліораціи.	1.015	
4. Постройка дома призрѣнія.	4.003	
5. Общественные колодцы	335	
		7.941

Первоначальные расходы на школу.

1. Постройка школы и колодезь	7.380	
2. Мебель, гимнаст. и учебн. пособія . . .	737	
3. Субсидія.	800	
4. Меліораціи	80	
		8.997

Расходы на церковь.

Кладбищенская ограда		561
		639.865 м.
1. Капиталъ, съ котораго колонисты выплачиваютъ $2^1/_2{}^0/_0$	409.546	
2. Капиталъ, съ котораго колонисты выплачиваютъ $3^0/_0$	4.500	
3. Капиталъ на меліораціи, оплачиваемый изъ $4^0/_0$	2.230	
4. Капиталъ на дренажъ, оплачиваемый поселенцами изъ $3^0/_0$	31.690	
5. Стоимость постоялаго двора съ землею и съ постройками (аренда 1.161 м. въ годъ). .	32.747	
		480.713

Доходы въ деньгахъ.

Уплата колонистовъ:		
1. За постройки.	26.516	
2. За дренажныя работы.	14.590	
3. За постройки, проданныя на сломъ. . .	230	
4. Отъ продажи строит. матеріаловъ . . .	708	
5. Отъ продажи бараковъ	440	
6. Отъ продажи инвентаря	49.000	
7. Страх. сумма за сгорѣвшія постройки . .	11.050	
8. Доходъ отъ кирпичнаго завода, за вычетомъ расходовъ.	375	
9. Прочіе доходы.	13	
		102.923
		583.636

Пассивъ . . .	639.685 м.
Активъ. . . .	583.636 „
Дефицитъ. . .	56.229 „

Этому дефициту въ 56.229 м. соотвѣтствуютъ нѣкоторыя затраты, которыя не падаютъ на владѣльцевъ купленныхъ участковъ, а составляютъ расходы по общинному, школьному и церковному устройству и по улучшенію отведенныхъ на нужды общины земель.

1.	Земля, отведенная	общинѣ, $35,_5$ гект. . . .		11.205
2.	„	„ школѣ $2,_5$ „		2.268
3	„	„ подъ кладбище $0,_{15}$ гект. .		32
4.	„	„ подъ дороги и канавы $17.{}_{69}$ гек.		5 655

Расходы на дороги и мосты		672
Расходы на перестройку дома призрѣнія и устройство общественнаго колодца вмѣстѣ съ стоимостью зданія для школы		13.790
Обзаведеніе школы		1 537
Меліорат. расходы		80
Кладбищенская ограда		561
Дренажъ и меліорація общинныхъ земель		2.930
		44.001
Такимъ образомъ дефицитъ уменьшается до		12.227 м.
Общая сумма расходовъ составляетъ	639.865	
Изъ нихъ возвращено наличными	102.923	
Остается расходъ	536.942 м.	

На этотъ капиталъ получается въ видѣ ренты и арендной платы слѣдующій доходъ:

1. Рента въ $2^1/_2{}^0/_0$ на капиталъ въ	409.546 м.	10.238 м.
2. „ „ $3^0/_0$ „ „ „	4.500 м.	135 „
3. Проценты въ размѣрѣ $3^0/_0$ съ капитала въ 31.690 м., израсходованныхъ на дренажъ		950 „
4. Проценты въ размѣрѣ $4^0/_0$ съ капитала въ 2.230 м., израсходованныхъ на меліораціи		89 „
5. Аренда постоялаго двора		1.161 „
Всего		12.574 м.,

что составляетъ $2\,_{34}{}^0/_0$ на затраченный капиталъ. Если исключить расходы на общинное и школьное управленіе, то остается капиталъ въ 492.940 м. и доходъ въ 12.574 м., что составляетъ $2,_{55}{}^0/_0$ на капиталъ.

Результаты распродажи другихъ имѣній.

Имѣніе Arkusdorf.

Куплено въ 1893 г., площадью въ 462 гект.

Покупная цѣна	397.493 м.
Расходы на приведеніе имѣнія въ порядокъ, осушеніе и т. д.	27.425 „
Расходы на общинныя нужды и школы	25.934 „
Доплаты по эксплоатаціи до оконч. распродажи	63.008 „
Общая сумма расходовъ	513.862 „

Имѣніе разбито на 20 участковъ съ уплатою ренты въ общей суммѣ 12.356 м., что при 3% капитализаціи соотвѣтствуетъ капиталу 411.894 м. Отъ продажи инвентаря и построекъ, строит. матер. и проч. получено 46.010, а всего вмѣстѣ съ нѣкоторыми другими статьями выручено 459.899 м. Такимъ образомъ дефицитъ по этому имѣнію составляетъ 53.963 м., изъ которыхъ на общину и школу падаетъ 49.853 м. Доходъ въ 12.402 м. соотвѣтствуетъ $2,_{65}$% на израсходованный капиталъ, а за вычетомъ расходовъ на общину и школу $2,_{97}$%.

Имѣніе Kornaty.

Куплено въ 1887 г., площадью въ 371 гект.
Покупная цѣна 261.518 м., расходы на дренажъ 61.729 м., на постройки 28.109 м., доплаты по хозяйству 82 058 м., общая сумма затратъ . . . . . 459.656 м.
Выручено отъ продажи . . . . . 345 155 „
Дефицитъ . . . . . 114.501 м.,

а за вычетомъ расходовъ на общину, церковь и школу въ 33.463 м., дефицитъ составляетъ 81.037 м.

Покупщики выплачиваютъ за стоимость земли 2%, за постройки 3%, за дренажъ 3%. Доходность имѣнія равна $1,_{54}$%, а за вычетомъ расходовъ на общину и школу $1,_{69}$% на затраченный капиталъ.

Имѣніе Ostwet.

Куплено за 543.623 м., обошлось по приведеніи въ порядокъ въ 733.872 м. Покупщики платятъ 2 и 3%, дефицитъ составляетъ 117.615 м., изъ которыхъ на общину и школу падаетъ 62.866 м. Имѣніе приноситъ послѣ распродажи $1,_{77}$%, а за вычетомъ капитала на школу и общину $1,_{96}$% на израсходованный капиталъ.

Имѣніе Wyganow.

Куплено въ 1891 г., площадью за 519 г., покупная цѣна 407.174, общая сумма затратъ (меліораціи, доплаты по хозяйству, школа, община и т. д.) 575.127 м. Покупщики платятъ $2,_{5}$% за землю, дефицитъ составляетъ 96.295 м., изъ которыхъ на общину и школу падаетъ 43.987 м. Доходность имѣнія $2,_{14}$%, а за вычетомъ затратъ на общину и школу $2,_{35}$% на затраченный капиталъ.

Главнѣйшія опечатки.

Стр.	*Строка.*	*Напечатано.*	*Слѣдуетъ читать.*
1	16 сверху	вы полненіе	выполненіе
4	2 „	больщія	большія
4	5 „	всякую	всякую
8	6 „	затѣмъ	зачѣмъ
11	20 снизу	не сдѣлалъ вывода	онъ не сдѣлалъ вывода
11	17 „	при	изъ
11	8 „	приходили	приходимъ
13	19 сверху	замѣтить	замѣнить
13	2 снизу	противоставляется	противопоставляется
19	2 „	попрженему	попрежнему
25	11 „	если исходитъ	если исходить
26	9 сверху	за предѣлахъ	за предѣлами
31	4 снизу	наступаютъ лишъ	наступаетъ лишь
34	11 сверху	ея произведенія	ихъ произведенія
43	19 „	закрѣпить, процентъ	закрѣпить процентъ
43	1 снизу	свои населенія	слои населенія
50	10 „	бытъ быть	быть
50	5 „	выраженіямъ	возраженіямъ
51	12 снизу	насколько	нисколько
53	1 сверху	помощь	помочь
53	3 „	него	того
54	10 снизу	вѣчною рентою обремененіе	обремененіе вѣчною рентою
55	18 „	и мы	мы и
62	15 сверху	будто какъ	какъ будто
62	17 „	часто повторять	часто не повторять
62	4 снизу	соглашаться тѣмъ	соглашаться съ тѣмъ
63	12 сверху	къ числѣ	къ числу
63	6 снизу	вымѣстить	вытѣснить
65	5 „	выпадаетъ	впадаетъ
66	3 сверху	ограничивающійся	ограничивающійся
66	5 „	ои	ни;
66	10 снизу	привлекли себѣ	привлекли къ себѣ
67	1 сверху	въ зависимости	въ зависимости отъ
73	7 „	далеко	далекъ
75	12 „	ведетъ	ведутъ
79	1 снизу	арыша	барыша
81	4 „	можно правомъ	правомъ можно

Стр.				
83	7	сверху	вшдѣлить	выдѣлить
83	16	„	ни сколько	нисколько
87	8	снизу	наземельной	поземельной
88	17	сверху	они	онъ
89	7	снизу	переступать	переуступать
89	1	„	корпораціею	на корпорацію
90	2	сверху	der	des
91	1	„	у дѣляетъ	удѣляетъ
94	13	„	что	кто
105	20	„	заемщикахъ	заемщиковъ
105	15	снизу	опредѣляетъ	опредѣляютъ
112	15	„	конъюнктивы	конъюнктуры
118	13	„	премію	премія
122	1	„	Gering	Sering
129	18	„	непадлежащія	неподлежащія
131	16	„	продѣловъ	предѣловъ
137	21	„	распространяться	распространяться на
„	18	„	Родбертуса	у Родбертуса
138	8 и 18	„	серебреный	серебряный
144	18	„	подвергающаго	подвергающагося
151	1	сверху	кредиторомъ	кредиторамъ
153	3	снизу	не	него
157	9	сверху	затѣмъ	зачѣмъ
160	9	снизу	кто ихъ пріобрѣтаетъ	кто ихъ пріобрѣтаетъ,—