

## ВІДРОДЖЕННЯ ТА РОЗВИТОК ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН У КРАЇНАХ ЗАХІДНОЇ ЄВРОПИ І В РОСІЙСЬКІЙ ІМПЕРІЇ У XVIII–XIX столітті

Наукові праці МАУП, 2006, вип. 1(13), с. 170–175

*Досліджується відродження іпотечних відносин у процесі становлення капіталізму в країнах Західної Європи та в Російській імперії, до складу якої у ті часи входила Україна. Проаналізовано роль банків у розвитку іпотечних відносин. Наведено статистичні дані, з яких випливає, що недостатнє іпотечне кредитування призводить до зниження зростання виробництва. Однак надання іпотечних кредитів під завищені відсотки може призвести до глибинних кризових явищ в економіці, що зумовлює необхідність правового регулювання державою всього кола іпотечних відносин.*

Нині в Україні серед засобів забезпечення виконання зобов'язань почала якнайширше застосовуватись іпотека як вид забезпечення виконання зобов'язань нерухомим майном. У зв'язку з цим сьогодні потрібно враховувати досвід, набутий країнами Західної Європи та Росією в період становлення капіталізму, адже саме цей період чимось нагадує нинішній етап розвитку народного господарства нашої країни. Деякі аспекти питання розвитку іпотеки досліджували І. І. Костюшко, Е. Цьольнер, але ця стаття є першим комплексним дослідженням відродження іпотеки в європейських країнах.

Термін “іпотека”, що має грецькі корені, відомий ще з VI ст. до н. е. із законів афінського реформатора Солона, який запропонував спосіб заміни обертання особистої відповідальності на майнову.

Відродження іпотечних відносин починається при розкладі феодального устрою у той період, коли селяни звільнялись від феодальної залежності та мали можливість придбати землю у власність.

Специфіка відродження іпотечних відносин у Франції у XIII ст. полягала в тому, що звільнення від особової залежності відбувалось в той час у формі викупу чотирьох сервільних повинностей: шеважа (“поголовного” обкладення); формар'яжа (шлюбного побору за шлюб з особою, не підвлас-

ною даному сеньйору); шеншорта (“посмертного” побору зі спадку); невимушеної талї — натуральних і грошових платежів на розсуд сеньйора. Викуп оформлявся особливим документом, в якому були визначені для селян подальші повинності — головне місце серед них посідав грошовий фіксований ценз. Відкуп від кріпосної залежності не міг бути здійснений без достатнього розвитку грошової ренти і був важливою ознакою збільшення товарності селянського господарства. Проте далеко не всі селяни мали достатню суму грошей, необхідну для свого звільнення; більшість з них брали гроші в борг у міських лихварів або у заможних управляючих сеньйоріями. Забезпеченням боргу слугувала земля, тобто відтоді і з'явилася іпотека.

Водночас такі зміни торкнулись і дворянської землі — її теж віддавали в заставу, і це стало звичайним явищем, приводячи часто до продажу окремих частин, а інколи й цілих сеньйорій. Буржуазія скуповувала землі сеньйорії, однак ці землі вона не обробляла за допомогою найманої робочої сили, а вважала за краще здавати їх в оренду селянам. Таким чином, селянська короткострокова (від п'яти до десяти років) оренда ставала разом з цензивою звичайною формою селянського землекористування. Буржуазія також давала позики під забезпечення нерухомістю, причому іпотека, тобто позика під заставу землі, здійснювалася

часто у формі так званої конституційованої ренти. Вираз “купити мішок ренти” у той час означав дати під заставу землі таку позику, щорічний відсоток на яку складав мішок зерна або відповідну цьому грошову суму. Така іпотека могла встановлюватись і на вічні часи (спадково), тому в таких випадках вона була схожа за способами свого стягування на феодальний ценз і називалася понадцензом. Але ні за походженням, ні за своїм призначенням вона не мала нічого спільного із сеньйоріальними платежами у такому значенні слова, а тому і не захищалася нормами звичайного (феодального) права. У Франції не було господарських умов, сприятливих для великого господарства, що працювало на ринок, отже, у сеньйорів не було причин для того, щоб разом із буржуазією, як і в Англії, експропріювати селянську землю. Тут не було такої необхідності, як у Пруссії, Польщі, на слов'янських землях Австрії, в Угорщині і Росії, де розвивалося панщинне господарство, прикріплювати селян до землі, бо в цих частинах Європи це стало можливим унаслідок слабкості розвитку промисловості, міст і буржуазії. Ці обставини оберегли французького селянина від втрати своєї землі та від втрати свободи. Але французькому селянину доводилося виконувати низку найрізноманітніших повинностей і платежів як феодального, так і нефеодального характеру — на зразок уже зазначеної іпотеки.

Ще у XIX ст. та на початку XX ст. Франція була країною з відсталим сільським господарством і слабкою промисловістю. До 1911 р. в сільській місцевості проживало 56 % населення, а 40 % були зайняті сільськогосподарською працею [3].

Парцелярний (малоземельний) характер французького сільського господарства продовжував звужувати внутрішній ринок і затримувати населення в землеробстві прямим і непрямим шляхом. Водночас за рівнем урожайності пшениці Франція посідала десяте місце в Європі. У галузі тваринництва Франція також відставала від інших країн. Наприклад, на одну тисячу гектарів сільськогосподарської площі у Франції в 1912 р. припадало всього 262 голови великої рогатої худоби, тоді як на таку саму площу в Німеччині було 395 голів, в Англії — 367, а в Бельгії — 727 голів великої рогатої худоби [3].

У промисловості Франції з 1884 по 1909 р. загальний обсяг виробництва збільшився майже на 75 %, але вже з 1909 по 1934 р. — тільки на 25 %. Відставання розвитку французької промисловості від передових країн і уповільнення темпів

розвитку французької економіки позначилися на зменшенні частки Франції у світовому промисловому виробництві. Так, якщо ця частка в 1900 р. дорівнювала 7 %, то в 1913 р. вона становила вже 6 % [3].

Однією з причин гальмування промисловості і сільського господарства Франції було те, що замість надання позик (у тому числі іпотечних кредитів) французьким промисловцям і виробникам сільськогосподарської продукції уряд займався посиленням вивезенням капіталу.

Якщо у 1872 р. Франція вивезла капіталів на суму 10–12 млрд франків, то в 1900 р. ця сума збільшилася до 30 млрд франків, а в 1914 р. досягла 60 млрд франків [3]. Тоді як обсяг промислової продукції Франції збільшився з 1870 по 1914 р. у 3 рази, загальна сума вивезеного за кордон французького капіталу зросла у 6 разів. Французький капітал здебільшого вивозився в позиковій формі. Франція вкладала цей капітал не у промисловість і торгівлю держави, яку вона кредитувала, а надавала його у вигляді державних позик і цінних паперів. У 1902 р. 55 % вивезених за кордон французьких капіталів було вкладено в державні і муніципальні позики і лише 25 % — у промисловість і транспорт іноземних держав. За даними 1908 р., у французьку промисловість і торгівлю було вкладено 9,5 млрд франків, а в облігації та іноземні цінності — 104,4 млрд франків, тобто в 10 разів більше [3].

Розвиток французького імперіалізму, як лихварського, приводив до посиленої концентрації банків, і в цьому плані Франція посідала перше місце серед інших держав. Процесу могутньої концентрації банків сприяла практика централізованих інвестицій французьких капіталів в іноземні цінності через великі паризькі банки, що склалися у Франції. Три великі французькі банки (“Ліонський кредит”, “Генеральне суспільство” і “Національна облікова контора”) мали у 1870 р. всього 64 відділення і каси по всій Франції, а в 1890 р. вони налічували вже 258 відділень і кас. У 1909 р. ці три банки збільшили кількість відділень і кас до 1229, тобто в 5 разів. Одночасно значно зріс і розмір капіталів цих трьох банків: з 200 млн франків свого і 427 млн франків чужого капіталу в 1870 р. до 887 млн франків свого і 4363 млн франків чужого капіталу.

Більша частина французьких капіталів, що вивозилася, була розміщена в європейських країнах і Росії (близько 40 % капіталовкладень Франції в Європі). Цьому сприяли проведення в середині XIX ст. буржуазних реформ у деяких європейсь-

ких країнах (Австрії, Пруссії та ін.) і Росії та бурхливий розвиток капіталістичних відносин, у тому числі пов'язаних із заставою (іпотекою) нерухомого майна й землі.

Східно-німецькі землі між Ельбою та Одером — один з класичних районів барщинно-кріпосницької системи пізнього середньовіччя і початку нового часу. В деяких місцях кріпосні відносини досягли тут крайніх форм — до масового виселення селян і фактичної ліквідації стану самостійних селян-господарів. Пожвавлення в галузі сільського господарства і вигідна ринкова кон'юнктура привели у кінці XVIII в. до підвищення тут цін на поміщицькі маєтки. Так, у 1783 р. в Мекленбурзі маєтки, за які на початку XVIII ст. пропонували лише 15 тис. талерів, продавалися в кінці XVIII ст. за понад 50 тис. талерів. Аналогічні явища спостерігались і в інших областях. Різке підвищення цін на землю, що робило повний розрахунок за неї готівкою досить важким, сприяло появі в Німеччині в кінці XVIII ст. перших в історії іпотечних банків — спеціалізованих банків, що займаються видачею іпотечних кредитів, тобто кредитів під заставу нерухомості або на придбання нерухомості. Німецьке Цивільне Укладення від 18 серпня 1896 р. у розділі 8 третьої книги вводить в німецьке законодавство таке поняття іпотеки, як обтяження земельної ділянки, що полягає у сплаті певної суми [7]. Так, у § 1113 Німецького Цивільного Укладення зазначено: “Земельна ділянка може бути обтяжена таким чином, щоб тому, у чию користь встановлено обтяження, сплачувалась певна грошова сума в задоволення вимоги по земельній ділянці (іпотеці)”. При цьому §1147 цього Укладення зазначає: “Задоволення кредитора із ділянки й тих предметів, на які поширюється іпотека, провадиться у порядку примусового стягнення” [7].

Ліквідація кріпосної залежності в Австрійській імперії у 30–40 роках XIX ст. принесла селянам не лише вигоду; багатьом бракувало ініціативи, а більшість селян просто не знали, що робити з несподівано отриманою свободою. Небезпечною була передусім тенденція до невваженого продажу землі або до надмірного поділу земельного спадку. Саме тут мала б втрутитися держава, але вона прогавила цей момент, тож більшість селян стали жертвами непорядних спекуляцій, а це спричинило непомірне накопичення іпотечних боргів [6].

Однак селянство, підтримане національними економістами-реформістами, знайшло належні засоби для самоствердження. Авансові та кредитні каси Райфайзена, що почали з'являтися після

1890 р. та видавати іпотечні кредити, послужили для цього сильною фінансовою опорою. Потреби індустрії, торгівлі та сільського господарства у капітальних коштах все частіше задовольняли великі банки. Найпотужніше розвинулася кредитна спілка торгівлі та ремісництва (1856), вагомим кроком у цій сфері стало й заснування Дому Ротшильда за сприяння таких фінансових магнатів, як Фюрстенберг, Шварценберг і Ауершперг. У 1864 р. до цього індустріального банку приєдналися Загальний Австрійський Земельний кредитний банк (який видавав переважно іпотечні кредити та сприяв обмінному обороту), що здебільше спирався на французький капітал, і Англо-австрійський банк (транспорт і гірництво), створення якого зніщював Лондон. І нарешті у 1880 р. виник заснований Генеральною Паризькою Спілкою Поля Ежена Бонто Земельний банк, який став значною опорою подальшого розвитку іпотечних відносин у Австрії.

Крім Східної Галичини, Північної Буковини і Закарпаття, які входили до складу Австрійської імперії, майже всі українські землі у першій половині XIX ст. возз'єдналися під владою Росії. Господарство України в той період, що досліджується, стало невід'ємною складовою економіки Росії, де головним об'єктом права власності залишалася земля. Вже на той період у Росії в модифікованому вигляді використовується іпотека. Форми іпотеки залежали від об'єкта (нерухоме майно — закладна, рухоме майно — акт про заклад рухомості) та суб'єкта (церква, державна скарбниця тощо) [5].

У першій половині XIX ст. і в Росії, і в Україні формується капіталістичний уклад. Ліквідація феодально-кріпосницьких відносин у другій половині XIX ст. стала найважливішою подією історії Російської імперії, а отже, і України. У змісті селянської реформи 1861 р. виокремлювалося кілька основних напрямів. Передусім це скасування кріпосницького права й особисте визволення селян. Ще одним принципом цієї реформи було наділення селян землею. Закон виходив з принципу визнання за поміщиком права власності на всю землю в маєтку. Селяни вважалися лише користувачами землі, тому, щоб стати власником землі, селянин повинен був викупити її у поміщика.

Цілком зрозуміло, що селяни не могли сплатити відразу величезні суми, які хотіли від них одержати поміщики. У вирішенні цього питання поміщикам сприяла держава зі своїм могутнім апаратом примусу, здійснивши так звану “викупну операцію”. Вона виражалася в тому, що казна

виплачувала поміщикам одразу ж грошима і цінними паперами до 80 % викупної суми. Інші 20–25 % селяни сплачували безпосередньо поміщику — відразу або в розстрочку. Викупна сума, яку виплатила держава поміщикам, потім стягувалася із селян у розмірі 6 % щороку впродовж 49 років. Таким чином, за цей час селянин повинен був виплатити до 300 % наданої йому “позики”. Таку позику можна розглядати як своєрідний іпотечний кредит, наданий державою селянству для викупу землі. Викуп виявився для держави надзвичайно вигідною операцією. Загальна викупна сума за селянські наділи була визначена у 867 млн рублів, тоді як ринкова вартість цих наділів за цінами 1863–1872 рр. становила 648 млн рублів. З 1862 по 1907 р. колишні поміщицькі селяни виплатили казни 1540570 тис. рублів викупних платежів і все ще залишалися боржниками, проте могутній аграрний рух селян в революції 1905–1907 рр. примусив царизм припинити стягування викупних платежів з 1 січня 1907 р. [2].

Основний шлях післяреформеної еволюції сільського господарства в Росії полягав у тому, що воно набувало все більш торгового, підприємницького характеру. Землеробство швидко перетворювалося у товарне виробництво, при цьому товаром ставали не тільки продукти землеробства, а й сама земля. Приватне землеволодіння, зокрема переважно поміщицьке землеволодіння, все більше втягувалося в торговий обіг. Багато поміщиків ліквідували своє господарство, заставляли і перезаставляли у кредитних установах свої маєтки. Кількість закладеної землі і поміщицьких маєтків, що продавалися з молотка, швидко зростала. До 1870 р. поміщиками було закладено 2,1 млн десятин землі, що становила 2,2 % поміщицького землеволодіння, а сума боргу дорівнювала 92 млн рублів. До 1880 р. в заставі було 12,5 млн десятин дворянських земель (15 % дворянського землеволодіння), а борг дворян кредитним установам становив 448 млн рублів. До 1895 р. дворяни заклали вже 37,5 млн десятин, що становило 40,1 % землеволодіння, а сума їхнього боргу досягла 1029 млн рублів. Якщо в 1886 р. за борги було продано 166 поміщицьких маєтків, то в 1893 р. — 2237 маєтків. Розорялося і ліквідувало своє господарство передусім дрібне землевласницьке дворянство, яке не мало змоги пристосуватися до нових умов капіталістичного ринку [2].

Першою не тільки в Україні, а й в Російській імперії установою іпотечного кредиту стало відкрите у 1864 р. Товариство поземельного кредиту

для Херсонської губернії (з 1871 р. — Херсонський земський банк). Основний капітал в 100 тис. рублів склала надана урядом позичка. Згідно із статутом цього банку, дія новоствореної кредитної установи поширювалася на Херсонську, Катеринославську, Таврійську і Бессарабську губернії, тобто на всю сучасну південну Україну і Молдову. Позичка під заставу маєтку, розміром не менше 50 десятин (одна десятина дорівнює 1,0954 гектара), надавалася на максимальний строк — 34 роки і 11 місяців при 6,75 % річних. Платежі процентних внесків здійснювались кожне півріччя. За прострочення платежів нараховувалася пеня розміром 1 % за місяць. При заборгованості в платежах понад 6 місяців маєток зазвичай виставлявся на продаж з аукціону, що відбувався у приміщенні правління банку або окружного суду [5].

Упродовж 70–80-х років XIX ст. в Україні практично завершилося становлення іпотечного кредиту в ринковому його розумінні: 4 травня 1871 р. був затверджений статут Харківського земельного банку, який став зразком для інших акціонерних земельних банків. Через рік (18 квітня 1872 р.) розгорнув свою діяльність Полтавський земельний банк. Дещо пізніше (27 лютого 1905 р.) почали функціонувати Київський і Бессарабсько-Таврійський земельні банки, крім акціонерних. Також за ініціативою уряду було прийняте рішення про заснування державних Селянського (1882 р.) і Дворянського (1885 р.) земельних банків.

Найпомітнішу роль у кредитуванні дрібних товаровиробників відіграв Селянський поземельний банк, організований урядом згідно із Законом “Для полегшення селянам усіх категорій купівлі землі” від 18 травня 1882 р. Стаття 1 цього Закону, що певний час виконував функції Статуту, визначала максимальний розмір позички при обчинному землеволодінні — 125 рублів на кожну особу чоловічої статі, а при подвірному — 500 рублів на кожного домогосподаря. Було визначено два строки позички: 24,5 року і 34,5 року. Клієнти банку кожні півроку зобов’язані були вносити: для зростання — 2,75 %; на погашення позички, виданої на 24,5 року, — 0,5 %; на витрати з управління банком і на утворення запасного капіталу — 0,5 %. За прострочення платежу сплачувалася пеня у розмірі 0,5 % з несплаченої суми за кожний прострочений місяць. Оголошення про початок операцій банку було дано 10 квітня 1883 р. Район діяльності банку, реклама якого заборонялась міністерством фінансів, обмежувався спочатку дев’ятьма губерніями: Полтавською, Чернігівською, Київською, Во-

линською, Подільською, Катеринославською, Тверською, Саратовською, Могилівською (шість українських, дві російські та одна білоруська). У Харківській губернії відділення Селянського поземельного банку було відкрите у 1885 р. Після 1906 р. відділення цього банку були відкриті майже в усіх губерніях європейської частини імперії.

Фундація цього банку переслідувала мету пом'якшити гостроту аграрного питання, але головне — допомогти поміщикам через Селянський банк за вигідною ціною збувати свої землі. Як правило, через посередництво цього банку селянам продавали поміщицькі землі, причому за цінами на 30 % вище ринкових. За перші 12 років діяльності Селянського банку було продано селянам 2 млн 336 тис. десятин землі на загальну суму 98,3 млн рублів. Діяльність Селянського банку прискорила утворення буржуазної власності на землю за рахунок поміщицького землеволодіння. Загалом за 1906–1916 рр. Селянський банк придбав для продажу селянам 4614 тис. десятин землі, за яку продавцям було сплачено близько 500 млн рублів [2].

Створюючи умови для розвитку дрібного іпотечного кредиту, царський уряд не міг, звичайно, не турбуватись про кредит для поміщиків-латифундистів. Проблема була вирішена у 1885 р., коли царем був підписаний закон про організацію Дворянського земельного банку. Позичка в цьому банку, що перебував у безпосередньому віданні міністра фінансів, видавалася під заставу землі лише потомственным дворянам. Спочатку строк позички був обмежений 48,8 року. Сума кредиту від цього банку не могла бути більшою за 60 % вартості маєтку. Тільки у виняткових випадках видавали позичку у 75 % його вартості. Відсотки становили 6,25 рублів на кожні 100 рублів кредиту. Боржникам, що впродовж 6 місяців після останнього строку внесення платежів не змогли виконати взятих на себе зобов'язань, загрожував продаж маєтку з публічних торгів [2].

Щоб припинити подальше зростання боргів, міністерство фінансів через кілька років після початку діяльності Дворянського земельного банку зменшило розмір платежів за кредитами на 0,5 %, а строк позички збільшило до 51,9 року. В 1889 р. оборотні кошти банку були збільшені шляхом випуску 5 % закладних зобов'язань, що принесло 80 млн рублів. Враховуючи побажання дворянства, уряд дозволив видавати позички не процентними паперами, а готівкою. При цьому пільги

поширювалися не тільки на нових клієнтів, а й на всіх попередніх, чого раніше не практикував жоден банк.

Зазначимо, що в роки столипінської аграрної реформи урядові кола переконались у необхідності відмови від станового характеру кредиту, про що свідчить обговорення в 1910–1913 рр. програми створення — замість дворянського і селянського — єдиного державного сільськогосподарського банку. Однак початок Першої світової війни і наступні події не дали можливості реалізувати цю прогресивну з економічної точки зору ідею.

Утвердження на території Росії нового капіталістичного суспільно-економічного ладу також сприяло інтенсивному розвитку промисловості та торгівлі. Про високі темпи промислового розвитку свідчать такі дані: якщо у 1869 р. в Україні налічувалося 3712 промислових і кустарно-ремісничих підприємств, то у 1900 р. — 5301 підприємство. На початку капіталістичної індустріалізації держава фінансувала на довгостроковій основі (аналогічно іпотечному кредитуванню) залізничний транспорт, прямо підтримувала галузі, що мали загальноросійське значення (металургія, машинобудування).

Водночас іноземний капітал також залучався до розвитку великої машинної індустрії через продаж акцій російських компаній, фінансування вітчизняних підприємств, надання вітчизняним підприємцям як іпотечних, так й інших довгострокових кредитів. Загалом період з 1861 до 1917 р. характеризується інтенсивним розвитком застосування заставного права як у сільському господарстві, так і в промисловості, бо приватна власність створювала умови швидкого розвитку іпотечного кредиту. Все це зумовило досить швидкі темпи промислового розвитку і в Росії, і в Україні.

Проаналізувавши історію відродження та розвитку іпотеки, можна зазначити, що вона виникає з появою приватної власності на землю, інших значних об'єктів нерухомого майна та за відсутності можливості звернення стягнення на саму особу боржника. Також необхідно констатувати велике значення діяльності банків при розвитку іпотечних відносин, але тут зауважимо, що надання іпотечних кредитів під дуже високі відсотки негативно впливає на розвиток економіки країни, що може призвести до кризових явищ та народного протесту.

З історії розвитку іпотеки у багатьох країнах також видно, що перетворення землі в товар при-



зводить до її невиваженого продажу, необґрунтованого передавання в іпотеку, внаслідок чого багато власників втрачають свої земельні ділянки через непорядні спекуляції, а великі земельні угіддя зосереджуються в руках окремих власників. Отже, державне регулювання як купівлі-продажу, так і іпотеки землі, а інколи й інших об'єктів нерухомого майна у період становлення цих відносин має значний позитивний соціально-економічний ефект. Водночас з історичного досвіду випливає, що недостатнє іпотечне кредитування призводить до зниження темпів зростання виробництва. У зв'язку з цим потрібно шукати засоби, завдяки яким можна надавати довгострокові іпотечні кредити за виваженими відсотками.



## Література

1. *История* крестьянства в Европе: Эпоха феодализма / Гл. ред. З. В. Удальцов. — М.: Наука, 1986. — 590 с.
2. *История* СССР XIX начала XX в. / Под ред. И. А. Федосова. — М.: Высш. шк., 1987. — 541 с.
3. *История* Франции: В 3 т. / Под ред. А. З. Манфреда, В. М. Дапина. — М.: Наука, 1973. — Т. 1. — 355 с.; Т. 2. — 662 с.
4. *Костюшко И. И.* Прусская аграрная реформа. — М.: Наука, 1989. — 607 с.
5. *Российское* законодательство X—XX веков: В 9 т. — Т. 7: Документы крестьянской реформы / Под ред. О. И. Чистякова. — М.: Юрид. лит., 1989. — 431 с.
6. *Цьольнер Е.* Історія Австрії. — Л., 2001. — 731 с.
7. *Шапп Ян.* Основы гражданского права Германии. — М., 1996. — 285 с.

*As it follows from the analysis of mortgage revival history, mortgage appears with the origin of private ownership of land and other important items of real estate. However, the history of mortgage development shows that rapid conversion of land into commodity results in its unjustified sale, transfer to the mortgage that is groundless from the economics point of view and leads to land concentration in the ownership of individuals and likelihood of crisis phenomena and people's protest. At the same time, inadequate mortgage crediting results in slower production growth rate. Hence, of the most importance is such legal regulation of mortgage relations that will enable long-term mortgage crediting for low interest.*

Надійшла 17 лютого 2006 р.