

**ИСТОРИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЗАЛОГА  
ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО  
НАЗНАЧЕНИЯ В РОССИИ  
(на примере Дворянского банка в 1885–1917 гг.)**

**С.А. Фролов**

*ФГБОУ ВПО «Тамбовский государственный технический университет», г. Тамбов*

*Рецензент д-р ист. наук, профессор В.В. Никулин*

**Ключевые слова и фразы:** законодательство России; залог земельных участков; ипотека; сельское хозяйство;

**Аннотация:** Изучена возможность долгосрочного ипотечного кредитования земли сельскохозяйственного назначения. В этой связи рассмотрено законодательство Государственного дворянского земельного банка.

Крестьянская реформа 1861 года и связанная с ней выкупная операция потребовали создания специальных финансовых органов для ее проведения, который были созданы в ведомстве Министерства финансов. Это были Крестьянский поземельный и Государственный дворянский земельный банки. Государственный дворянский земельный банк начал свою деятельность в 1885 г., на основании положения «О Государственном дворянском земельном банке» от 3 июня 1885 г. Он был создан для поддержания дворянского землевладения, посредством предоставления кредита дворянам на особо льготных условиях. Под залог земельной собственности происходила выдача долгосрочной ссуды дворянам на сроки от 11 до 67 лет [1, с. 219, 220]. Действие банка распространялось на всю Европейскую Россию и Закавказье, кроме Финляндии, Прибалтийских губерний и губерний Варшавского генерал-губернаторства. Банк подчинялся министру финансов, общее управление банком возлагалось на совет банка, управляющего банком и его «товарища». Управляющий банком назначался указом Сената. Министру финансов была предоставлена возможность временно возлагать исполнение обязанностей членов совета Государственного дворянского земельного банка на членов совета Крестьянского поземельного банка и наоборот [2, ст. 2–5, 7].

Тамбовское отделение Государственного дворянского земельного банка начало работать 21 декабря 1885 г. [3. Д. 1404. Л. 1]. Местное отде-

---

Фролов Сергей Анатольевич – кандидат исторических наук, доцент кафедры «Трудовое и предпринимательское право», e-mail: seif.saf@rambler.ru, ТамбГТУ, г. Тамбов.

ление Государственного дворянского земельного банка состояло из управляющего, одного или нескольких членов-оценщиков и членов от дворянства. В задачи отделения входило: прием и рассмотрение заявлений о выдаче ссуд, раздроблении и отчуждении заложенных имений, договорах и льготах по этим имениям; подробное рассмотрение произведенных оценок и расценок; представление в совет банка заключений о выдаче ссуд; наблюдение за использованием заемщиками принятых обязательств; хозяйственное заведывание имениями, принадлежащими банку [2, ст. 17, 19].

Ссуды из банка могли быть выданы под залог земель, свободных от долгов или с условием уплаты их из выданной ссуды. Имения, состоящие в общем владении, принимались в залог банка только с согласия всех совладельцев. Желаящий получить ссуду под залог имения обязан был предоставить: залоговое свидетельство, оценочную опись имения, документы, предусмотренные наказом банку, деньги для уплаты единовременного сбора. Размер ссуды не должен был превышать 60 % оценочной стоимости закладываемого имения. Стоимость закладываемых имений определялась или по нормальной или по специальной оценке [2, ст. 50, 53, 55, 56, 58].

Нормальная оценка это средняя цена земли местности, определяемая по доходности и по продажным ценам. В губернии могли быть земли, стоящие гораздо ниже и гораздо выше. Поэтому, прежде чем предложить выдачу ссуды по нормальной оценке, отделение удостоверялось путем осмотра не ниже ли нормы стоило имение. Если осмотр приводил к сомнению в том, что имение стоило сумму, определяемую по нормальной оценке, требовалась специальная оценка [3. Д. 629. Л. 6 об.]. Основанием для специальной оценки служили природные условия участка и местные экономические условия, оказывавшие влияние на доходность земли. Оценка отделения заключалась: в определении доходности имения; установлении процента капитализации этой доходности; постановке общего заключения о цене имения. Если имение состояло в долгосрочной аренде, то общая его доходность определялась преимущественно размером арендной платы.

Таким образом доходность всего закладываемого имения определялась общей суммой чистого дохода всех находящихся в нем и принятых к оценке источников дохода. Для определения цены имения доходность его устанавливалась не ниже 6 %. При выборе процента капитализации принимался во внимание господствующий в данной местности процент доходности имений. Окончательное определение цены имения ставилось в зависимость от обстоятельств, увеличивающих или уменьшающих ее. Уменьшающими цену имения обстоятельствами считались: истощенность или запущенность земли, вследствие неправильного ведения хозяйства; неудобное для хозяйства расположение угодий или усадеб; отсутствие или недостаточность сенокосов и пастбищ; частые неурожаи в местности имения; обременение имения какими-либо повинностями или невыгодными договорами [4, с. 46–52].

Рассмотрев дело, отделение делало заключение о цене закладываемого имения и о размере ссуды; заключение это объявлялось заемщику и предоставлялось вместе с документами в совет банка. Свое постановление о разрешении ссуды, или об отказе в ней, совет банка сообщал отделению

и заемщику. Если заемщик был согласен принять ссуду, то предоставлял банку залоговую подписку [4, с. 27, 28]. По выданным из банка ссудам заемщики были обязаны выплачивать в течение всего срока займы за каждое полугодие вперед не позже 1 мая и 1 ноября. Заемщики могли просить о перезалоге имения с пересрочкой оставшегося долга и выдачей на тот же срок новой ссуды. Раздел заложенного имения и отчуждение части его допускались лишь с разрешения банка. В этих случаях долг банку переводился на новых владельцев, причем банку предоставлялось право потребовать досрочного погашения части или всей ссуды [2, ст. 66, 71–74].

Не внесенные заемщиками в установленные сроки платежи считались недоимками, с которых взыскивались пени по 0,5 % за месяц. Если недоимка в течении полугода, следовавшего за сроком платежа, не была внесена, то банк заявлял имение неисправного заемщика на продажу с публичных торгов. Совет банка мог разрешить передачу имения в управление опеки на три года. Имение неисправного заемщика, подлежащее продаже с публичных торгов, могло быть передано в управление местной губернской дворянской кассы взаимопомощи по ее ходатайству сроком до 6 лет. При невзносе дворянской кассой установленного платежа имение продавалось с публичных торгов. В случае смерти владельца заложенного в банке имения, наследникам могли быть предоставлены льготы в уплате срочных платежей. Льготы могли быть предоставлены заемщику и, в случае постигших имение чрезвычайных бедствий, повлекших сокращение доходов от имения [2, ст. 77–79, 82, 83]. К числу чрезвычайных бедствий относилось: наводнение; пожар; градобитие; падеж скота; неурожай; повреждение посевов или насаждений насекомыми, сусликами и т.п. [4, с. 32].

Если заемщик нарушал залоговые обязательства, и нарушение это не было устранено в течении месяца, то совет банка требовал у заемщика возврата части ссуды. В случае неисполнения этого требования, имение продавалось с публичного торга [2, ст. 85].

В течении первых пятнадцати лет было принято под залог Тамбовским отделением Государственного дворянского банка 1013 имений общей площадью 633 516 десятин, под которые было выдано 35 152 700 рублей, что составило 5,88 % общей суммы ссуд, выданных Государственным дворянским банком за то же время в 51 губернии и трех областях [5].

Таким образом четко разработанный механизм залога земли должен был способствовать мобилизации земли, концентрации ее в руках наиболее крепких в экономическом отношении хозяев и ускорению процесса модернизации в сельском хозяйстве.

#### *Список литературы*

1. Ерошкин Н.П. История государственных учреждений дореволюционной России : учеб. для вузов / Н.П. Ерошкин. – М. : Высшая школа, 1968. – 368 с.
2. Устав Государственного дворянского земельного банка : (Св. зак. т. XI, ч. 2, изд. 1903 г. Уст. кред. Прод. 1912 г.). – Неофиц. изд. – СПб. : [б. и.], 1914. – 65 с.

3. Государственный архив Тамбовской области. – Фонд 168. – Описание 1.
  4. Указания и распоряжения о Государственном дворянском земельном банке. – СПб. : [б. и.], 1886. – 105 с.
  5. Афремов П.А. Деятельность отделения Государственного дворянского земельного банка в Тамбовской губернии / П.А. Афремов // Сборник-календарь Тамбовской губернии на 1903 год / Изд. Тамб. ГСК. – Тамбов, 1903. – С. 91.
- 

**Historic and Legal Bases of Pledge  
of Agricultural Land in Russia  
(on the example of Nobility Land Bank in 1885–1917)**

**S.A. Frolov**

*Tambov State Technical University, Tambov*

**Key words and phrases:** agriculture; mortgage; pledged land plots; Russian legislation.

**Abstract:** The possibility of long-term mortgage of agricultural land is studied. The legislation of Nobility Land Bank has been examined.

---

© С.Ф. Фролов, 2013