

## **КИЕВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК И ЕГО ЦЕННЫЕ БУМАГИ В 1872 г.**

**Дослідження присвячене історії та діяльності Київського Земельного банку. На основі ряду документів, які введено до наукового обігу вперше, автор розглядає важливі питання, пов'язані з роботою банку та його територіальних відділень. На прикладі роботи з цінними паперами досліджено різного типу операції, обсяги і строки позик, і що важливо для сьогодення, гарантії щодо зроблених внесків. Земельний банк, як своєрідна установа в системі товарно-грошових відносин, цікава насамперед за сучасних умов приватизації землі, своїм досвідом роботи з клієнтами.**

**В**о время развернутой программы приватизации народно-хозяйственных объектов в 1993 – 1995 гг. были широко использованы выпуски облигаций, акций и сертификатов для населения. К сожалению, сейчас единицы предприятий выплачивают какие-нибудь дивиденды по своим ценным бумагам. Десятки сотен различных фирм типа «Олби-Украина» или «Хопер-Инвест» тихо исчезли, изъяв у населения и выгодно вложив приватизационные сертификаты. В основной своей массе население Украины потеряло доверие к каким-либо ценным бумагам и не спешит вкладывать в них деньги.

И другая проблема до сих пор не решена – вопрос приватизации и распаивания земли. Если раздача пахотных земель крестьянам в аренду как-то находит свое место, то приватизация, продажа и перепродажа земельных участков под застройку и для других нужд законодательно не решена. То есть, земля до сих пор не является капиталом. Давайте на примере Киевского Земельного Банка рассмотрим, как эти вопросы решались в Украине и в Киеве 130 лет тому назад, в 1872 г.

Исходные условия примерно равны, – тогда после отмены крепостного права в 1861 г., прошло 11 лет, на протяжении которых начал стремительно развиваться капитализм. И у нас сейчас, после развала социализма в 1991 г., примерно столько же идет развитие капитализма. Итак, возвращаемся на 131 год назад.

### **Устройство и капитал банка**

Устав Киевского Земельного Банка утвержден 28.06.1872 г. с последующими изменениями на 01.01.1901 г.

Банк учреждался для выдачи ссуд под залог недвижимой собственности в Киевской, Черниговской, Подольской и Волынской губерниях. Это составляло около трети территории современной Украины. На территории Украины были и другие земельные банки: Бессарабско-Таврический Земельный Банк по выдаче ссуд в губерниях: Бессарабской, Подольской, Таврической, Херсонской, Курляндской, Эстляндской; Керчь-Еникальском и Одесском градоначальствах и в городах: Екатеринославе, Бахмуте, Павлограде, Александровске и Николаево-Екатеринославской, Митаве и Либаве Курляндской и Ревеле Эстляндской губернии. Затем – Полтавский Земельный Банк по выдаче ссуд в губерниях: Полтавской, Киевской, Волынской, Елисаветпольской и Эриванской, в областях: Самаркандской, Сыр-Дарьинской, Ферганской и Семипалатинской и в городах губерний: Бессарабской и Херсонской, а также в городах Туркестанского края и Харьковский Земельный Банк по выдаче ссуд в губерниях: Харьковской, Курской, Воронежской, Екатеринославской, Полтавской, Орловской и Ставропольской и в областях: Кубанской, Терской и Войска Донского, а также в городах Севастополе, Ялте и Симферополе. Уставы всех перечисленных банков были практически идентичны.

Учредителями банка были: землевладелец Киевской и Подольской губерний, Шталмейстер Двора Его Императорского Величества, Князь Михаил Викторович Кочубей, землевладелец Киевской и Полтавской губерний, Гофмейстер Двора Его Императорского Величества, Петр Дмитриевич Селецкий, землевладельцы Киевской губернии князь Александр Сергеевич

Кудашев и Яков Васильевич Тарновский, землевладелец Подольской губернии Николай Константинович Виноградский, а также лица, приглашенные вышеназванными учредителями.

Банк работал на общих условиях, никаких исключительных прав и преимуществ (льгот) не имел.

Складочный (уставной) капитал банка первоначально составлял полтора миллиона рублей и образовывался путем выпуска шести тысяч акций в 250 руб. каждая. Выпуск производился по постановлению общего собрания акционеров и разрешения Министра Финансов и мог быть в дальнейшем увеличен.

Акции первого выпуска на указанную сумму распределялись только между учредителями и приглашенными лицами. При дальнейшем выпуске акций первоначальное преимущество на право их приобретения имели существующие держатели акций. На акции последующих выпусков, оставшиеся не разобранными, производилась свободная подписка.

После первоначальной оплаты акций в сумме не ниже 30 % в Киевскую Контору Государственного Банка (с полтора миллионов это составляло 450 тыс. руб.), Контора представляла Министру Финансов свое удостоверение, по которому банк мог быть открытым.

Сроки остальных взносов, в счет нарицательной цены акций, назначались правлением и объявлялись в «Правительственном Вестнике» и «Киевских Губернских Ведомостях». Полная стоимость акций должна была быть выплачена не позже, чем через три года со дня утверждения устава.

При взносе первых 30 % стоимости акций владельцу выдавались временные свидетельства, обмениваемые после полной оплаты на акции.

Свидетельства были именные и передавались другому лицу только с согласия правления банка. При просрочке в платеже за каждый просроченный день снималось 5% штрафа в пользу банка и 5% пени; если в течение двух недель недоимка не возмещалась, свидетельство через маклера реализовывалось на бирже, а новому покупателю выдавалось новое свидетельство за тем же номером.

Акции были безымянные и выдавались на предъявителя. Они имели купонный лист с талоном на 10 лет, по истечении которых выдавался новый купонный лист. На акциях стояли подписи председателя и двух членов правления банка и печать банка.

Передача акции другому лицу производилась без всяких формальностей. Если купоны в течение 10 лет не предъявлялись к оплате, то дивиденды по ним поступали в собственность общества. Акции раздроблению не подлежали.

### **Операции банка**

Круг действий банка ограничивался выдачей ссуд:

а) под залог земель и городских недвижимых имуществ, принадлежащих заемщикам на правах полной собственности;

б) под залог городских участков со зданиями, находящихся у заемщиков во владении на праве потомственного бессрочного пользования и распоряжения за определенную и не подлежащую изменению плату или чинш.

Интересно, что в случае просрочки заемщиком оплаты за пользование землею под строениями, банк сам вносил эту плату и взыскивал с заемщика израсходованную сумму при первом срочном платеже по ссуде.

Для предотвращения разногласий предполагалось, что ссуды под недвижимое имущество выдаются только для городских местностей. Исключение составляли земли местечка Белая Церковь Васильковского уезда и предместья Киева Демеевки, для которых ссуды выдавались на тех же условиях, что и при приеме под залог городских недвижимостей. При этом в уставе примечаниями четко обозначались внешние границы Белой Церкви и Демеевки. Так, например, Демеевка определялась следующими границами: с севера – землями крестьян этого же предместья, Киево-Печерской Лавры и г. Киева; с севера и востока – землями Лавры; с юга – землями деревни Литовской Виты, землями предместья Демеевки и Лавры; с запада – землями предместья Демеевки и землями деревни Петропавловской Борщаговки.

Все строения, принимаемые под залог, обязательно должны быть застрахованы от пожара.

Ссуды выдавались под залог имущества, свободного от долгов, или же с условием уплаты долгов из назначенной к выдаче ссуды или при получении от кредитора заемщика согласия на выдачу ссуды с правом банка на преимущественное взыскание долга по ссуде.

Кстати, заложенное в банке имущество могло с разрешения банка закладываться и в других банках с сохранения Киевским Земельным Банком преимущественного права на оплату долгов по выданным им ссудам.

Заложенные банку имения могли переходить из рук в руки по наследству, дарению и продаже с согласия банка и с переводом долга и обязательств по отношению к банку на нового владельца. При этом надо было соблюсти ряд условий банка.

На раздробление имения, заложенного банку, также надо было получить разрешение банка.

### **Объемы и сроки ссуд**

Сравним эти термины с нынешними, когда краткосрочная ссуда, – это три месяца, а долгосрочная – два года. Кстати, краткосрочную ссуду можно было получить в Киевском Земельном Банке даже в том случае, когда имущество уже было заложено в этом банке под долгосрочную ссуду.

Краткосрочная ссуда выдавалась на сумму не более 10 % от стоимости оценки имения, совокупность долгов по всем видам ссуд не должна была превышать 60 % от оценки имения.

В случае снижения стоимости заложенного недвижимого имущества по вине собственника, банк имел право потребовать вернуть соразмерную часть ссуды ранее окончания первоначального срока залога.

Ссуды выдавались круглыми сотнями под залог имений, приносящих постоянный доход, оценочная стоимость которых составляла не менее 500 руб.

Перед получением ссуды в банк предоставляли:

- а) свидетельство на владение имением с перечнем всех условий, запрещений, взысканий, споров, исков и т.д.;
- б) подробно составленную оценочную опись имения;

в) страховой полис, ежегодно возобновляемый.

В случае несвоевременного внесения установленных взносов, заемщику предоставлялось 6 месяцев льготы для оплаты просроченной суммы с пеней, – первые два месяца по 0,5 % и в оставшиеся 4 месяца – по 1 % от суммы долга, считая часть каждого месяца за полный месяц.

Если были какие-либо природные бедствия или смерть владельца, заемщику (наследнику) предоставлялась льгота в рассрочке на три года не более 2-х полугодичных платежей с уплатой 6 % от установленной пени. При невыполнении этих условий банк мог взыскать на заложенное имущество в установленном порядке. Для нас сложно понять, что платежи по займу проводились всего два раза в год, ну а о величине ссудного процента скажем выше.

### **Продажа имения с торгов в случае невыплаты недоимки**

Если заемщик не уплатил в установленные сроки недоимку, то правление назначало заложенное имущество в продажу, о чем заказным письмом посылало заемщику уведомление. В уведомлении указывалась сумма, за невзнос которой имущество назначается в продажу и приводились постановления устава, определяющие сроки дальнейших действий по взысканию (публикация о продаже и производство торгов).

По истечению 6 месяцев со дня посылки уведомления о назначении имущества в продажу производилась публикация в центральной печати (Санкт-Петербург) и губернских ведомостях. В публикации указывалось время и место проведения как первого, так и второго торгов, сумма с которой они начнутся, а также объяснялось, где и когда можно ознакомиться со всем делопроизводством, относящимся к имуществу, предлагаемому к продаже.

Заемщик имел право внести недоимку в платежах банку с пеней за рассрочку и со всеми расходами по назначению имения к продаже до начала первых торгов, а если они не состоялись, то до начала вторых и этим снять имущество с продажи.

В случае производства торгов, желающие торговаться на продаваемое банком имущество обязаны, до начала торгов внести залог,

равный сумме недоимки, платежей и расходов, подлежащих уплате покупателем при приобретении этого имущества. Залог можно было представить наличными деньгами или государственными правительственными гарантированными процентными бумагами или закладными листами банка, производящего продажу.

Торг считался состоявшимся, если сверх установленной первоначально суммы, с которой он начат, были предложены надбавки не менее, чем двумя покупателями.

При не успешности первого торга назначался второй и последний торг не ранее, чем через 2 недели после первого. Если на вторичном торге не будет предложена цена, равная долгам, пене и т.д., то имение поступало в собственность банка, который обязан продать его в течение года за свой счет с торгов по свободной цене. За это время все недоимки и текущие платежи банку будут уплачиваться с доходов от имения, а недостающая часть – из текущих прибылей банка без учета на это недоимки.

Сумма долга по займу, не довырученная при продаже заложенного имения за счет банка, пополняется из особого резервного фонда, прибылей банка или из основного капитала банка.

### **Долгосрочные ссуды**

Долгосрочные ссуды выдавались:

1) под залог земель на срок от 66 лет 2 месяца до 9 лет и 10 месяцев (несколько градаций сроков);

2) под залог городских недвижимых имуществ на срок от 38 лет 4 месяца до 9 лет 10 месяцев соответственно.

По долгосрочной ссуде заемщик обязан уплатить с занятой суммы каждые 6 месяцев 2,5 (2,25) % роста с погашением ссуд от 0,125 % до 4 % роста в зависимости от срока ссуды.

Сверх процентов роста и погашения заемщик обязан вносить по всем ссудам особый полугодовой платеж, предназначенный на составление запасного капитала банка, на дивиденды акционерам и расходы по правлению банка, исчисляемый от 0,5 % с понижением до 0,25 % от суммы ссуды каждое полугодие. Заемщик имеет право сверх установленных платежей вернуть оставшийся за ним долг досрочно по частям, не менее 100 руб., в круглых сотнях.

## **Краткосрочные ссуды**

Краткосрочные ссуды выдаются на срок от 1 до 3 лет наличными деньгами из свободных денежных сумм, образующихся из прибылей, процентов, доходов банка и т.д.

Размеры процентов и условия возврата капитала по краткосрочным ссудам определялись правлением и публиковались в центральных и губернских газетах.

## **Страхование закладываемого имущества**

Каждое предоставляемое в залог здание должно быть застраховано от огня не ниже суммы, назначенной в ссуду с добавлением стоимости двухгодичных процентов.

Залогодатель обязан своевременно оформлять перестраховку, в противном случае банк сам перестраховывал имущество с отнесением всех расходов на клиента. Страховой полис находился в банке и, в случае повреждения пожаром застрахованного имущества, банк предъявлял полис в страховое общество, которое по убытку, причиненному от пожара, уплачивало не владельцу, а банку.

Оплаченные страховым обществом деньги выдавались владельцу заложенного имущества только в том случае, если уцелевшая после пожара часть здания обеспечивала выплату оставшегося банку долга и была немедленно на сумму долга перестрахована.

## **Закладные листы**

Сумма выпущенных в обращение закладных листов не должна превышать суммы произведенных банком долгосрочных ссуд и не должна превосходить более чем в 10 раз сумму уставного и запасного капиталов банка.

Закладные листы выдавались на предъявителя и могли быть передаваемы из рук в руки.

Достоинство закладных листов определялось в 100, 500, 1000, 5000 и 10000 руб. кредитных и в 125 руб. металлических (в то время кредитные билеты не были разменны на серебро, т.е. в Киеве, как и во всей России до введения в 1896 г. монометаллизма на основе золотого рубля было две денежные системы), считая последние равными 20 фунтов стерлингов, 500 франкам, 236 голландским гульденам или 134 прусским талерам.



Закладные листы выпускались по полугодиям и выдавались в ссуду на срок от 61 года 8 месяцев до 9 лет 10 месяцев, приносили при этом 5 % или 4,5 % годового дохода. Проценты по закладным листам выплачивались по полугодиям.

Уплата процентов по закладным листам производилась предъявителю купонов.

Закладные листы, вышедшие в тираж и купоны, не предъявленные к оплате в течение 10 лет со дня назначения по ним срока, теряли свое достоинство и следовавшие по ним платежи зачислялись в пользу банка.

### **Краткие выводы**

Какие выводы можно сделать, сравнив даже поверхностно условия работы и защищенность акционеров, заемщиков ссуд, самого банка сейчас и 130 лет назад? Где законодательство и условия работы банков были лучше?

1. Акционер, при оплате акций 130 лет назад в Украине четко был уверен в получении своих 5 % дохода ежегодно от вложенной суммы, его же вклад сохранялся и страховался от всяких неожиданностей. Вложив крупную сумму денег, можно было жить на проценты десятилетиями, обеспечив такую же жизнь своим наследникам.

2. Банк, выдавая крупные суммы денег заемщику, никогда ничем не рисковал, т.к. выданную сумму с процентами и накладными расходами всегда можно было вернуть, продав заложенное имущество с торгов.

3. Заемщик имел возможность для «раскручивания» своего бизнеса брать очень большие суммы денег займы (чтобы перевести заем суммой 10000 руб. в современные гривны, надо вспомнить, что золотая пятерка сейчас стоит порядка 250 гривен, т.е. 10000 руб. примерно равно:  $250 \times 2000 = 500000$  гривен), на срок до 61 года под 4,5–5 % годовых. В случае просрочки платежа заемщик имел возможность взять на полгода отсрочку и за это время перезаложить в этом же банке имущество под краткосрочную, до 3 лет, ссуду и рассчитаться с долгами.

4. Сами акции, как ценные бумаги, имели большую ценность,

чем сами деньги на эту же сумму, и ними можно было расплатиться в тяжелый момент, на страже интересов и банка, и акционеров и заемщиков. При такой системе честное слово банкира, акционера или заемщика ценилось выше денег, что стимулировало стабильные денежные отношения. Вспомните, пожалуйста, за 10 последних лет промелькнуло ли в печати хоть один раз сообщение о честном слове современного украинского банкира, бизнесмена, олигарха?

5. Банк постоянно и пристально следил за состоянием дел своего клиента, и если последний, в силу каких-либо причин, вовремя не перестраховывал свое имущество, не платил очередную аренду за землю, банк производил эти платежи за него.

6. При угрозе продажи имущества заемщика с торгов немедленно производились публикации в «Правительственном Вестнике», «Вестнике Финансовъ, Промышленности и Торговли», в губернских ведомостях той губернии, где находится подлежащее продаже имущество, и в одной из наиболее распространенных Санкт-Петербургских газет, по указанию Министра Финансов. Была гласность, открытая честная конкуренция, исключаящие какие-либо махинации.

*Petro Ryabchenko*

#### **KYIV LAND-BANK ANT ITS SECURITIES IN 1872**

**The investigation is dedicated to the activity of Kyiv land-bank. Having introduced the line of new documents, the author investigates several important questions, such as work of bank and its territorial department. By the example of work with securities, the different types of banking activities (the volumes and terms of money advance and guarantee of deposit) were investigated. Land-bank, an institution in the system of commodity-money relation, is interesting for us because of its experience of work with customers. The last one may be useful in the light of the present-day land privatization.**