

ДОВГОСТРОКОВЕ КРЕДИТУВАННЯ НА УКРАЇНСЬКИХ ЗЕМЛЯХ РОСІЙСЬКОЇ ІМПЕРІЇ

Здійснено порівняльний історико-правовий аналіз системи іпотечного кредитування двох імперій в другій половині XIX – на початку XX ст. Студіюється процес виникнення та функціонування установ довгострокового кредитування на українських землях в складі Російської імперії. Показано співвідношення публічних та приватних витоків при формуванні банківської системи, правові вимоги до заснування та діяльності іпотечних кредитних установ.

Сделан сравнительный историко-правовой анализ системы ипотечного кредитования двух империй во второй половине XIX – начале XX в. Анализируется процесс возникновения и функционирования учреждений долгосрочного кредита на украинских землях в составе Российской империи. Показано соотношение публичных и частных начал при формировании банковской системы, правовые условия учреждения и деятельности ипотечных кредитных учреждений.

This article concludes the comparative historical and legal analysis of the mortgage lending system between two empires in the second half of XIX – early XX centuries. We analyzed the process of the emergence and operation of long-term credit facilities in the Ukrainian lands in the Russian Empire. We described the relationship between public and private beginnings by the formation of the banking system, legal institutions and the activities of the mortgage lending institutions.

У попередній статті ми порушили проблему розбудови системи установ іпотечного кредитування у другій половині XIX ст. в Австро-Угорській імперії, яка перебувала в стані трансформації суспільства від аграрної до індустріальної стадії еволюції та супроводжувалась оновленням інституціональної структури, коли відбувається зміна соціального змісту та нормативної форми традиційних інститутів. У схожій ситуації у цей період перебувала і Російська імперія, економіка та політична система якої також потребували суттєвих реформ.

Як в імперії Габсбургів, так і в імперії Романових про початок суттєвої індустріально-капіталістичної та державно-правової перебудови можна говорити лише з 60-х років XIX ст., коли внаслідок революційної ситуації та під впливом нещодавньої воєнної поразки постала нагальна потреба в модернізації. Обидві імперії були змушені наздоганяти розвинуті країни світу та запозичити найефективніші форми інститутів з прогресивних систем. У Росії, яка до цього часу мала досвід лише державного кредитування, за зразок було взято відразу дві моделі побудови системи іпотечного кредитування – пруську та французьку.

Пруський досвід представляв собою перший етап розвитку такої інституції як іпотечний банк, що виник у Сілезії в 1770 р. і отримав назву Сілезького ландшафту (Silesian Landschaft, Breslau). За своєю юридичною сутністю це було примусове з боку держави станове кредитне товариство, яке об'єднувало взаємною відповідальністю всіх світських і духовних землевласників Сілезії та надавало іпотечні кредити заставними листами¹. Наступний етап генези інституту іпотечного банку пов'язаний уже із французьким досвідом заснування у 1852 р. Національного іпотечного банку Франції (C^ordit Foncier de France), який перетворив іпотечну установу з об'єднання позичальників на посередницьку установу, що

об'єднала кредиторів за допомогою акціонерної організаційно-правової форми.

Однак незважаючи на те, що досвіду не бракувало, російська державна влада не поспішала докладати зусиль до розбудови системи іпотечного кредитування, такої необхідної не лише селянам, а й насамперед дворянам, які після реформи 1861 р. були поставлені перед необхідністю перебудови власного господарства на засадах товарності. Окрім відсутності вільних державних коштів для цієї справи, уряд також побоювався того, що емісія іпотечних цінних паперів неминуче призведе до знецінення викупних свідоцтв.

Не вистачало грошей і у поміщиків, однак дворянство Херсонщини, з огляду на світовий досвід, розуміло того, що, лише поєднавши свої фінансові зусилля, можна вирішити проблему нестачі грошей. У травні 1864 р. в Одесі було засновано взаємне кредитне товариство – «Земський банк Херсонської губернії»², яке об'єднало землевласників Херсонської губернії*. Слід також відзначити, що цей дослід не був виключно приватним – держава брала в ньому активну участь. Уряд надав товариству позику в розмірі 100 тис. руб. із продовольчого капіталу Херсонської губернії, який знаходився в розпорядженні Міністерства внутрішніх справ «для початкового забезпечення безперервного здійснення платежів по заставних листах»³.

У червні 1866 р., скориставшись прикладом українських поміщиків, уже загальноімперська ініціатива знайшла свою реалізацію шляхом утворення Товариства взаємного поземельного кредиту, яке мало право кредитувати землевласників по всій території Російської імперії, в тому числі й в українських губерніях⁴.

За перше пореформене десятиріччя було декілька спроб заснування іпотечних банків у формі акціонерних товариств, однак жодна з них не мала успішного завершення⁵. За оцінкою тогочасних економістів, причина крилася у відсутності вільного капіталу, нерозвиненості фондового ринку і як наслідок – у недостатній обізнаності суспільства з такими фінансовими інституціями, як інвестування в цінні папери⁶. Проте державна влада все ж таки усвідомлювала пряму вигоду від акціонерного підприємництва, яка проявлялася в утворенні відповідної правової бази. До цього додавався ще й наочний матеріальний зиск від іпотечних операцій. За умови високої на той час прибутковості землі (вона сягала 10 % купівельної ціни й вище) відносно невисокий відсоток довгострокових земельних позик робив вигідною купівлю землі, наприклад, у Товаристві взаємного поземельного кредиту чи то в Земському банку Херсонської губернії. Це й обумовлювало привабливість створення акціонерних земельних банків⁷.

Перша заява про заснування акціонерного земельного банку надійшла до Міністерства фінансів наприкінці 1870 р. від харківських землевласників і купецтва. Ініціаторами справи були купець першої гільдії О. К. Алчевський та управляючий Харківською конторою Державного банку І. В. Вернадський⁸. Приватна засновницька ініціатива була підтримана харківським губернатором Д. М. Крапоткіним, який вважав (і не безпідставно), що нова кредитна установа сприятиме розвитку сільського господарства губернії.

Справа зрушила з місця саме в українських губерніях, проте ставлення уряду до іпотечних акціонерних банків залишалося настороженим, на відміну від ставлення до кредитних товариств землевласників. Департамент державної економії Державної Ради, даючи згоду на заснування Харківського земельного банку, відзначав, що дає її лише «як дослід». Проте саме Міністерство фінансів було змушене констатувати, що «у публіки виявилось вельми велике прагнення до

засновництва акціонерних земельних банків»⁹.

Засновницька лихоманка була унормована Височайшим затвердженням 31 травня 1872 р. думки Державної Ради щодо тимчасового порядку заснування приватних кредитних установлень¹⁰, який уповноважив міністра фінансів затверджувати статuti цих банків за умови, що вони будуть змістовно відповідати статутам, які вже затвердив цар і які визнані взірцевими. Для поземельних банків зразковими визнавалися статuti Харківського, Тульського та Полтавського банків. Протягом року міністр затвердив вісім статутів акціонерних земельних банків¹¹, серед яких дві кредитні установи було засновано в українських губерніях – Київський і Бессарабсько-Таврійський банки.

Проте уряд не поспішав сприяти утворенню конкурентного середовища у приватному іпотечному банківництві. Окрім затверджених статутів, до міністерства надійшло ще 14 проектів, із яких 12 були статутами акціонерних банків і лише 2 – взаємних товариств. Усі вони, з різних причин, не отримали згоди міністра фінансів¹². Переважно це пов'язують, по-перше, з тим, що такий грюндерський бум призвів до ускладнень у реалізації закладних листів і пропозиція значно перевищила попит. По-друге, в урядових колах у 1877 р. остаточно взяла гору думка щодо негативного ставлення до відкриття нових кредитних установ¹³. Почасті це пояснюють світовою економічною кризою 1873 р. і банківською кризою 1875 р.

Не завершилась успіхом й ініціатива та діяльність Харківської губернської земської управи щодо спроби заснувати Харківський земський іпотечний банк¹⁴.

Українські поземельні акціонерні банки були віддаленими від основних грошових потоків. Тому перше, з чого починали новостворені іпотечні установи, це встановлення міцних зв'язків зі столичними банками як такими, що могли надати дієву допомогу в розміщенні шойно емітованих цінних паперів – акцій і заставних листів¹⁵. Проте навіть столичних грошових потоків явно не вистачало, і без залучення капіталів іноземних інвесторів розбудувати іпотечний ринок було практично неможливо. Першу спробу розмістити заставні листи Харківського земельного банку на світовому фінансовому ринку було зроблено банкірським домом І. Є. Гінзбурга в 1872 р., проте вона зазнала поразки через те, що цінні папери були емітовані в кредитних, тобто паперових, рублях.

Приблизно в цей же час австро-угорські банкіри докладали зусиль для того, щоб збільшити привабливість власних цінних паперів за допомогою їхньої емісії у «металевій валюті». Не відставали від своїх західних колег і українці. Звернення харківських акціонерів до Міністерства фінансів про випуск закладних листів у золоті було сприйнято позитивно, але з належною обережністю¹⁶. Харківському земельному банку дозволили викласти § 54 статуту в редакції, що надавала право випуску закладних листів не тільки в паперових, але й у металевих рублях номіналом 125 руб. за курсом, що дорівнював 20 фунтам стерлінгів, 500 франкам, 236 голландським гульденам або 134 пруським талерам¹⁷.

Якщо в 1871–1872 рр. фінансова кон'юнктура була сприятливою для інвесторів, і розміщення емітованих банками цінних паперів відбувалося ефективно, то вже, починаючи з кінця 1872 р., саме різке зростання кількості новоутворених банків та обсягів їхніх емісій, ускладнене світовою економічною кризою, призупинило цей процес.

Щоб запобігти цьому явищу та пожвавити ринок цінних паперів, було навіть дозволено утворення у квітні 1873 р. Центрального Банку Російського поземель-

ного кредиту¹⁸, засновниками якого стали відомі фінансисти, російські банкірські та торгівельні дома, а також окремі іноземні банки. Банк повинен був скупити та депонувати заставні листи російських іпотечних банків, випустивши на закордонний ринок цінних паперів свої листи, забезпечені золотом.

Проте друга половина 70-х рр. XIX ст. пройшла під знаком нестабільності національної валюти, яка завдала суттєвих збитків Центральному банку. Така збитковість була «стабільною», незважаючи на урядову підтримку, і вже з 1878 р. активні операції кредитної установи припинилися¹⁹. Залучити в необхідній кількості іноземні капітали не вдалося.

Відступивши від станового принципу та дозволивши приватну ініціативу в справі влаштування довгострокового поземельного кредиту, уряд продовжував жорстко контролювати приватну справу.

Головним засобом контролю з боку держави, який установлював закон, було відстеження змісту установчих документів банку, а точніше повноваження міністра фінансів своєю владою затверджувати статут кредитної установи, а також узгоджувати зміни та доповнення до статуту²⁰.

Вдавшись до скрупuleозного контролю за змістом банківських установчих документів з боку міністра фінансів, уряд не обмежився лише такою формою формально-бюрократичного нагляду. Справа в тому, що перші ж місяці операційної діяльності банків спричинили активну боротьбу за клієнта, жорстке конкурентне протистояння призводило до зловживань і надання економічно необґрунтованих позик. Треба віддати належне банкірам, вони ще раніше за урядовців оцінили небезпеку такої фінансової стратегії та вирішили досягти компромісу в цьому питанні. Уже у жовтні 1873 р. правліннями банків було подано до уряду клопотання щодо проведення з'їзду своїх представників. Клопотання задовольнили, але за умови, що участь у зборах братимуть представники всіх іпотечних кредитних установ, а не тільки акціонерних банків, і проходити з'їзд буде під головуванням, яке визначить уряд²¹. Прецедент було створено: надалі на кожний з'їзд треба було отримувати окремий дозвіл, погоджувати програму з урядом – і все це за умови обов'язкової участі у зборах усіх іпотечних установ²².

Важливим питанням, що містилося в порядках денних перших трьох з'їздів земельних банків, було утворення координуючого органу, який мав би вирішувати питання організації майбутніх з'їздів, а також узяти на себе тягар відносин із владою. Уряд позитивно сприйняв клопотання банків, новоутворений орган отримав назву «Комітет з'їздів представників установ руського земельного кредиту»²³. За законом, голова комітету призначався особисто царем, його заступник – міністром фінансів, п'ять членів обиралися черговим з'їздом.

Вимога уряду щодо спільного проведення з'їздів приватних іпотечних банків заздалегідь була приречена на невдачу. Тому, зберігаючи бажану для влади зовнішню єдність, насправді як комітет, так і самі з'їзди стали, по суті, координаційним центром для акціонерних поземельних банків²⁴.

Закладені ще за часів Миколи I принципи акціонерної політики, яка базувалася на дозвільній системі засвоєння та приматі сепаратного акціонерного законодавства над загально-правовими нормами, дозволили державі впровадити дієвий контроль над корпоративним середовищем і ринком цінних паперів, що, в свою чергу, надало можливість уникнути хаотичності та некерованості в емісійних процесах і не допустити потрясінь, яких зазнали австро-угорські банки в 70-ті роки XIX ст., акціонерне законодавство яких будувалося на явчому прин-

ципі заснування акціонерних компаній і відсутності обмежень для приватних осіб.

Також, на відміну від імперії Габсбургів, російська розбудова іпотечного кредитування пішла шляхом включення до цієї системи державних установ довгострокового кредитування.

Навесні 1881 р. керуючий Міністерством фінансів М. Х. Бунге, доповідаючи Державній Раді питання про причини незначної кількості наділів, викуплених тимчасово зобов'язаними селянами, та пропонуючи зниження викупних платежів, звернув увагу членів Ради на те, що головною причиною занепаду селянського господарства є недостатня кількість і низька продуктивність земельних ділянок, а придбання додаткових площ неможлива через відсутність доступного кредиту. Сприймавши цю тезу, Рада зобов'язала міністрів внутрішніх справ та фінансів, за спільної згоди та за умови погодження з іншими зацікавленими відомствами, підготувати та внести на розгляд у законодавчому порядку міркування з питання «полегшення для селян можливості користуватися кредитом для купівлі землі». 20 травня 1881 р. ця постанова Ради отримала згоду царя²⁵.

За основу було взято модель урядової кредитної установи – Селянського поземельного банку. Ідея створення селянського банку мала як супротивників, так і прихильників, проте останніх було значно більше. У заснуванні іпотечного, навіть станового за своєю сутністю, банку були зацікавлені не тільки селяни, новонароджена буржуазія, а й багато поміщиків. Користь для дворянства полягала в тому, що багато великих землевласників у пореформені часи почали займатися промисловим виробництвом, яке на теренах України було представлене спиртовою промисловістю та буряково-цукровим виробництвом. Перехід до капіталістичної системи господарювання та породжені цим економічні потреби (як-от необхідність у довгостроковому іпотечному кредиті) зумовлювали полеміку в засобах масової інформації, стимулювали наукові дослідження та політичні дискусії, завдяки чому в державі формувалася суспільна думка, яка в різних своїх проявах впливала на існуючий законотворчий механізм із метою досягнення необхідного правового результату.

Обговорений і доопрацьований урядовцями законопроект надійшов до Загальних зборів Державної Ради 26 квітня 1882 р. Політична диспозиція сил в присутстві залишилася незмінною. Меншість категорично виступила за відкладення розгляду в зв'язку з недоопрацюванням питання. Проте більшість Ради (34 члени) наполягла на обговоренні положення про банк. Між тим, під час дискусії досягти компромісу так і не вдалося. 18 травня 1882 р. Положення про Селянський поземельний банк отримало Височайше затвердження Олександром III у редакції, запропонованій більшістю²⁶, а селяни – довгоочікуваний кредит.

Наприкінці 1883 р. дворянське зібрання Орловської губернії звернулося до Олександра III із всепідданим проханням, у якому звертало увагу імператора на скрутне становище поміщицьких господарств і клопоталося щодо дарування дворянству державного довгострокового кредиту на пільгових умовах, а також про надання позичальникам земельних банків можливості конвертувати свої борги в менш обтяжливі²⁷.

Прохання було прийнято з розумінням, і сьогодні всім відома резолюція, яка власноруч була написана царем на проханні: «Дійсно, час нарешті зробити що-небудь, щоб допомогти дворянству». Міністр фінансів отримав пряму цареву вказівку «щодо заснування державної установи для відкриття землевласникам кредиту на більш вигідних, ніж ті, що існують нині, умовах»²⁸.

Представляючи в Державну Раду законопроект, М. Х. Бунге у своєму поданні від 22 лютого 1885 р. № 2061 наполягав, що проблема підтримки землевласників шляхом улаштування для них дешевого кредиту не повинна вирішуватися за рахунок матеріальних пожертв з боку держави. Слід безумовно усунути будь-які сподівання щодо видачі землевласникам позик із власних коштів казначейства або з інших сум, що є в розпорядженні уряду, бо, по-перше, в такий спосіб неможливо задовольнити потреби в кредиті в скільки-небудь широких розмірах, а, по-друге, сам цей спосіб невідворотно пов'язаний із збільшенням податкового тиску. Підбиваючи підсумки, міністр зазначав: «яким бажаним не є здешевлення кредиту, ні в якому випадку воно не повинно бути досягнуто шляхом обтяження решти класів населення»²⁹.

Проте в умовах, коли найближче оточення Олександра III прагнуло повернення до зручних умов дореформеного станового державного кредиту, сподіватися на затвердження ліберальних пропозицій Міністерства фінансів не доводилося.

3 червня 1885 р. думка Державної Ради щодо Положення про Державний дворянський земельний банк і Розклад посад цього банку отримала Височайше затвердження Олександра III³⁰.

Розроблення та прийняття установчого документа державної дворянської іпотечної установи проходили в безкомпромісному протистоянні ліберальних і консервативних сил суспільства. За правовим статусом було утворено не просто становий, а вузькостановий банк, що надавав послуги не дворянам узагалі, а лише тим із них, хто належав до їхньої спадкової частини. Підкреслимо, що у світовій правовій практиці відсутній досвід, коли держава вирішувала свої політико-економічні проблеми за рахунок улаштування установи іпотечного кредиту. Таким чином, це певною мірою явище унікальне. А відтак і деякі його складові теж не є традиційними для банківництва. Окрім юридично закріпленої в статуті мети новостворюваного банку, що визначалась як «надання довгострокових позик», уряд сподівався – завдяки використанню цього інструмента – ще й на визволення дворянської земельної власності з правових лабет заставних угод приватних кредитних установ і лихварства. Тому, окрім фінансово-кредитної функціональної спрямованості з елементами благодійності, від цього банку очікували й земельно-мобілізаційних зусиль.

Російська державно-правова концепція щодо іпотечного кредитування не була незмінною протягом усього часу існування цього інституту. У 60-х рр. XIX ст. загальне сприйняття владою правової моделі організації довгострокового кредиту, як і в Австро-Угорщині, ґрунтувалося на ліберальних засадах, що передбачали приватну ініціативу та безстановість. Сілезька модель установи іпотечного банківництва – кредитна спілка землевласників – визнавалася найвдалішою та фінансово безпечною організаційно-правовою формою для установ довгострокового кредиту завдяки круговій поручі за емітованими цінними паперами, яку передбачала ця правова конструкція. Проте урядова позиція не знайшла свого підтвердження в правозастосовній практиці. Кризовий стан російської казни не дозволив державі фінансово підтримати губернські товариства поземельного кредиту, забезпечивши їх достатнім стартовим капіталом. Земський банк Херсонської губернії виявився майже єдиним в імперії товариством поземельного кредиту, що витримав випробування часом. Певною мірою це можна пояснити сприятливими умовами, що існували в Херсонській губернії й, зокрема, в Одесі: грошові потоки, наявність біржі, розвинутого ринку та високого рівня товарного сільсько-

го господарства.

Небажання землевласників позичати гроші в товариствах поземельного кредиту, острах кругової поруки, яка в будь-який час могла призвести до зростання платежів за отриманою позику, змусили Департамент державного майна Державної Ради звернутися до французької моделі іпотечного банку, яка за допомогою акціонерної форми засновництва об'єднувала не позичальників, а кредиторів і дозволяла обмежити відповідальність учасників і позбавитися страхів, що гнітили позичальників товариств поземельного кредиту.

За відсутністю в Російській імперії спеціального законодавства, спрямованого на регулювання відносин у галузі іпотечного банківництва, закладення акціонерних банків відбувалося за допомогою дозвільної (привілейованої) системи засновництва на підставі норм загального цивільного законодавства. Не обходилося і без безпосередньої участі верховної влади, завдяки чому такі локальні нормативні акти, як банківський статут, перетворювалися на складові частини сепаратного законодавства Російської держави. І лише після того, як правозастосовна практика виправдовувала дозволу приватну ініціативу, влада внормувала ці відносини шляхом прийняття спеціальних законодавчих актів.

На відміну від австро-угорського уряду, в російських владних колах інститут іпотеки сприймався не лише як фінансовий інструмент, а і як один із дієвих засобів регулювання поземельних відносин, і ця друга функціональна складова іпотеки в країні, де не завершилося реформування земельної власності, була менш важливою, ніж перша. Тому російський уряд, дозволяючи появу приватних установ довгострокового кредиту, потурбувався, щоб на законодавчому рівні закріпити правові важелі впливу на їхню діяльність. Цього не можна сказати про австро-угорську владу, яка не лише ліберально поставилася до процедури засновництва, але й не обмежила коло діяльності іпотечних банків, дозволивши їм займатися достатньо широким видом банківських операцій. Російський урядовий контроль натовість здійснювався в двох площинах: по-перше, у суто адміністративній, де його було покладено на Особливу канцелярію з кредитної частини Міністерства фінансів, по-друге, у самоврядній, де контроль здійснювався за допомогою міжбанківської представницької установи – З'їзду представників установ російського поземельного кредиту та його постійно діючого виконавчого органу – Комітету з'їзду.

Аналіз відносин влади та банків свідчить про наявність взаємовигідного компромісу, відповідно до якого уряд створював сприятливі правові та економічні умови для отримання іпотечними банками стабільного прибутку; останні, в свою чергу, надавали можливість землевласникам долучитися до доступного кредитного ресурсу, а в разі потреби – й вигідно позбутися землі, яка не виправдала сподівань своїх власників у нових умовах господарювання.

Друга половина XIX ст. в Російській імперії відзначалась інтенсивним розвитком поземельного кредиту, який в умовах відсутності вільного капіталу був пов'язаний із надзвичайною кількістю приватновласницьких земель, які представляли собою основний актив тогочасної економіки. Не останню роль у цьому процесі, на відміну від імперії Габсбургів, відіграв головний його учасник – держава, яка, окрім суто фінансових питань, за допомогою кредитних установ намагалася здійснювати регулювання поземельних відносин. Саме дуальність російської урядової політики в аграрному питанні, спроба в умовах розвитку капіталістичних відносин здійснити консервацію феодальних устоїв у сільському господарстві, обумовили присутність двох складових: приватної і державної – в

системі земельних банків імперії Романових. Фінансовими інструментами консервативно-протекціоністського вектора російської урядової політики виступили станові державні іпотечні установи; що ж до нестанової земельної власності, поява та розвиток якої відбувалися пореформені часи, то її фінансове обслуговування взяли на себе приватні земельні банки під пильним державним наглядом.

Проте неприродні зусилля державних земельних банків лише загальмували процес скорочення дворянського землеволодіння в Росії, хоча й не зупинили його. У той же час зростання обсягу операцій Селянського поземельного банку, його тісна співпраця із Дворянським земельним банком щодо отримання у своє володіння поміщицьких маєтків – усе це всупереч владним намаганням сприяло формуванню безстанового приватного землеволодіння. Становість двох державних іпотечних банків мала політичну обумовленість та юридичну оболонку, проте за своєю суттю це були два боки однієї медалі. Спільна організаційно-правова будова (за наявності окремих регіональних винятків), спільне, на засадах сумісництва, керівництво двома банками (як на рівні центрального управління, так і на місцях) – усе це обумовлювало більш ніж погоджену діяльність двох різностанових установ на земельному та фінансовому ринках.

Сьогодні в Україні збудовано однорівневу модель іпотечного кредитування, що існує виключно в площині відносин між комерційними банками та їхніми позичальниками, на зразок тих систем, що функціонували на українських землях у складі Австро-Угорської та Російської імперій. В умовах недостатньої ліквідності банківських установ фінансування довгострокових активних операцій за рахунок короткострокових пасивів є вкрай ризикованою діяльністю, бо завжди існує загроза нездатності банку своєчасно виконувати свої грошові зобов'язання перед власними кредиторами. Саме в таких ризикованих умовах опинилися перші приватні установи довгострокового кредиту як Австро-Угорської, так і пореформеної Російської імперій. Тоді лише втручання Російської держави та використання її фінансових ресурсів дозволило забезпечити стабільність функціонування іпотечної системи в імперії, на відміну від Австро-Угорщини, де держава не втрутилась у приватні справи, що призвело до низки банкруств банківських установ. Сьогодні, окрім історичного досвіду, ми маємо приклади світової практики, де широко використовується дворівнева модель іпотечного кредитування, яка за допомогою інвесторів забезпечує рефінансування операцій іпотечного кредитора, тобто банку, за рахунок довгострокових фінансових ресурсів. Проте зазначена модель потребує наявності розвинутої ринкової інфраструктури, фінансових інструментів і механізмів. У пореформені часи їх брак змогла компенсувала Російська держава, створивши одну з найефективніших систем довгострокового кредитування земельних власників, що базувалася на класичних принципах римського приватного права.

1. *Mortgage banks and mortgage bond in Europe / European mortgage Federation*. – 3rd ed. – Baden-Baden : Nomos Verlagsgesellschaft, 2001. – P. 46. 2. *Высочайше утверждённый Устав Земского Банка Херсонской губернии // ПСЗ (Полное собрание законов Российской империи)*. – II. – Т. XXXIX. – 1864. – № 40898. 3. *Высочайше утверждённое 20 мая 1864 г. мнение Государственного Совета // ПСЗ*. – II. – Т. XXXIX. – 1864. – № 40898. 4. *Высочайше утверждённый Устав Общества взаимного поземельного кредита // ПСЗ*. – II. – Т. XLI. – 1866. – № 43361. 5. *Высочайше утверждённый Устав Товарищества Поземельного Банка // ПСЗ*. – II. – Т. XL. – 1865. – № 41928; *Высочайше утверждённый Устав Товарищества Поземельного Банка // ПСЗ*. – II. – Т. XLI. – 1866. – № 43268;

Высочайше утвержденный Устав Общества Поземельного Кредита // ПСЗ. – II. – Т. XL. – 1865. – № 42280; *Высочайше* утвержденное мнение Государственного Совета. – О некоторых изменениях в Устав Общества Поземельного Кредита // ПСЗ. – II. – Т. XLI. – 1866. – № 43103. **6.** *Розенталь Л.* По вопросу о земельном кредите, предложенному на съезде сельских хозяев. – СПб., 1865. – С. 11; *Императорское* Вольное Экономическое Общество, III отделение / Стенографический отчет заседания от 20 января 1873 г. [Предмет прений поземельный кредит]. – СПб.: Тип. Т-ва «Общественная польза», 1873. – С. 9. **7.** *Хрулев С. С.* Наш ипотечный кредит: опыт статистического выяснения состояния землевладения в зависимости от его задолженности. – СПб.: Тип. В. Ф. Киришбаума, 1898. – С. 16. **8.** ДАХО. – Ф. 71. – Оп. 1. – Спр. 27. – Арк. 1. **9.** *Райский Ю. Л.* Акционерные земельные банки в России во второй половине XIX – начале XX веков: Дис. ... д-ра ист. наук : 07.00.02. – Курск, 1998. – С. 47. **10.** *Высочайше* утвержденное мнение Государственного Совета. – Об учреждении частных кредитных установлений // ПСЗ. – II. – Т. XLVII. – 1872. – № 50913. **11.** *Высочайше* утвержденный Устав Киевского земельного Банка // ПСЗ. – II. – Отд. 2-ое. – Т. XLVII. – 1872. – № 51062., Самарского (№ 51063), Нижегородского (№ 51064), Московского (№ 51061), Виленского (№ 51227), Ярославско-Костромского (№ 51229), Бессарабско-Таврийского (№ 51294), Саратовско-Симбирского, Донского (№ 51328). Невдовзі Нижньгородський та Самарський банки були об'єднані в один банк (Див.: О соединении Самарского и Нижегородского земельных Банков в одном, с наименованием: «Нижегородский–Самарский земельный Банк» // ПСЗ. – II. – Отд. 2-ое. – Т. XLVII. – 1872. – № 51228), а Тульский земельный банк було перейменовано у С.-Петербурзько-Тульский із переведенням його до столиці (Див.: О замене названия Тульского поземельного Банка назван и е м С.-Петербургско-Тульский поземельный Банк и об изменении и дополнении некоторых §§ устава сего банка // ПСЗ. – II. – Отд. 2-ое. – Т. XLVIII. – 1873. – № 52449. **12.** РДІА. – Ф. 1152. – Оп. 8. – Спр. 108. – Арк. 58–62. **13.** *Шенелёв Л. Е.* Акционерные компании в России. – Л.: Наука; Лен. отд., 1973. – С. 118–119. **14.** *Доклад* Харьковской земской управы Губернскому земскому собранию очередной сессии 1880 года об учреждении Харьковского земского ипотечного банка. – Х.: Тип. И. М. Варшавчика, 1880. – С. 5–6. **15.** *Труды* Комиссии для рассмотрения вопроса о предполагаемом Центральном банке русского поземельного кредита. – СПб., 1873. – Ч. I. Протоколы. – С. 12–13; *Труды* Комиссии для рассмотрения вопроса о предполагаемом Центральном банке русского поземельного кредита. – СПб., 1873. – Ч. II. Стенографические отчеты. – С. 37–41. **16.** ДАХО. – Ф. 71. – Оп. 1. – Спр. 266. – Арк. 18–18 звор. **17.** *Об изменении* и дополнении некоторых §§ Устава Харьковского земельного Банка // ПСЗ. – II. – Отд. 2-ое. – Т. XLVII. – 1872. – № 51562. Потім такі зміни було внесено до статутів інших банків. Див.: Об изменении некоторых §§ Устава Киевского земельного Банка // ПСЗ. – II. – Отд. 2-ое. – Т. XLVIII. – 1873. – № 52204. Об изменении некоторых §§ Устава Полтавского земельного Банка // ПСЗ. – II. – Отд. 2-ое. – Т. XLVIII. – 1873. – № 52348. **18.** *Высочайше* утвержденный Устав Центрального Банка Русского поземельного кредита // ПСЗ. – II. – Отд. 2-ое. – Т. XLVIII. – 1873. – № 52098. **19.** *Высочайше* утвержденное положение Комитета Министров, объявленное Сенату. – Об отсрочке оплаты нарицательной цены акций Центрального Банка Российского поземельного кредита // ПСЗ. – II. – Отд. 2-ое. – Доп. к Т. LIII. – 1878. – № 59149а. **20.** *Высочайше* утвержденное мнение Государственного Совета. – Об учреждении частных кредитных установлений // ПСЗ. – II. – Т. XLVII. – 1872. – № 50913. – П. 3–4. **21.** *Съезды* и Комитет съездов представителей учреждений русского земельного кредита: Краткий обзор их деятельности за истекшие 1872–1913 гг. – СПб., 1914. – С. 1–2. **22.** Там само. – С. 132. **23.** *Высочайше* утвержденное положение Комитета Министров, объявленное Сенату. – Об учреждении Комитета Съезда представителей земельных банков // ПСЗ. – II. – Отд. 1-ое. – Т. LI. – 1876. – № 55693. **24.** *Съезды* и Комитет съездов представителей учреждений русского земельного кредита: Краткий обзор их деятельности за истекшие 1872–1913 гг. – СПб.,

1914. – С. 14–17, 18, 19, 21–25. **25.** *Отчет* по Государственному Совету. – СПб., 1882. – С. 157–158. **26.** *Высочайше* утвержденное мнение Государственного Совета «Об облегчении крестьянам возможности пользоваться кредитом для покупки земель»; Высочайше утвержденное «Положение о Крестьянском поземельном банке» // ПСЗ – III. – Т. II. – 1882. – № 894. **27.** РГИА. – Ф. 593. – Оп. 1. – Спр. 103. – Арк. 21–26; *Печерин Я. И.* Исторический обзор правительственных, общественных и частных кредитных установлений в России. – СПб. : Тип. В. Ф. Киришбаума, 1904. – С. 94. **28.** *Дворянский* земельный банк. Петербург. Государственный дворянский земельный банк: 1895–1910. – СПб. : Экспед. загот. гос. бумаг, 1910. – С. 7. **29.** РГИА. – Ф. 1152. – Оп. 10. – Спр. 281. – Арк. 50. **30.** *Высочайше* утвержденное Положение о Государственном дворянском земельном банке // ПСЗ – III. – Т. V. – 1885. – № 3016.