14620.

ЖУРНАЛЪ

ЗАСѢДАНІЙ

ОСОБАГО СОВѢЩАНІЯ

ОБРАЗОВАННАГО ПО РАСПОРЯЖЕНІЮ Г. МИНИСТРА ФИНАНСОВЪ,

ДЛЯ РАЗСМОТРѢНІЯ ПРОЕКТА

ВОТЧИННАГО УСТАВА.

Съ приложеніями.

БИБЛІОТЕКА Ученаго Комитета Мин. Фин.

С.-ПЕТЕРБУРГЪ.

Типографія В. Киршбаума, въ д. М-ва Финансовъ, на Дворцовой площ

1899.

14620.

БИБЛІОТЕКА
ВОЕННАГО КОМИТЕТА МИН. ФИН.

ЖУРНАЛЪ

ЗАСѢДАНІЙ

ОСОБАГО СОВѢЩАНІЯ

ОБРАЗОВАННАГО ПО РАСПОРЯЖЕНІЮ Г. МИНИСТРА ФИНАНСОВЪ,

ДЛЯ РАЗСМОТРѢНІЯ ПРОЕКТА

ВОТЧИННАГО УСТАВА.

Съ приложеніями.

С.-ПЕТЕРБУРГЪ.
Типографія В. Киршбаума, въ д. М-ва Финансовъ, на Дворцовой площ.
1899.

39
Библиотека ИНФ СССР

78973

Печатано по распоряженію Особенной Канцеляріи по Кредитной Части.

БИБЛІОТЕКА
УЧЕНАГО КОМИТЕТА МИН. ФИН.

ОГЛАВЛЕНІЕ.

Стр.

1. Журналъ засѣданій Особаго Совѣщанія, образованнаго по распоряженію Г. Министра Финансовъ для разсмотрѣнія проекта Вотчиннаго Устава . . . . . 1—97

2. Отзывъ Департамента Окладныхъ Сборовъ на проектъ Вотчиннаго Устава. . . . . 1—18

3. Ипотека и кредитъ (докладъ совѣщанію Предсѣдателя Правленія С.ПБ.-Тульскаго Земельнаго Банка А. Ѳ. Маслов-скаго) . . . . . 1—49

Приложеніе: Таблицы.

ЖУРНАЛЪ

засѣданій 25, 27, 28, 30 Ноября и 1, 2, 3, 4 и 5 Декабря 1898 года

ОСОБАГО СОВѢЩАНІЯ

ОБРАЗОВАННАГО ПО РАСПОРЯЖЕНІЮ Г-НА МИНИСТРА ФИНАНСОВЪ

ДЛЯ РАЗСМОТРѢНІЯ

ПРОЕКТА ВОТЧИННАГО УСТАВА.

Въ занятіяхъ Совѣщанія принимали участіе:
Предсѣдатель Совѣщанія Членъ Совѣта Министра Финансовъ Дѣйствительный Статскій Совѣтникъ Петръ Павловичъ *Цитовичъ* (на 9 засѣданіяхъ),

Представители отъ Министерства Финансовъ:

а) Юрисконсультъ Министерства Финансовъ Дѣйствительный Статскій Совѣтникъ Владиміръ Ивановичъ *Ивановъ* (на 8 засѣданіяхъ).

б) Особенной Канцеляріи по Кредитной Части чиновникъ особыхъ порученій Министерства Финансовъ Надворный Совѣтникъ Сергѣй Ѳеодоровичъ *Энрольдъ* онъ же дѣлопроизводитель совѣщанія (на 9 засѣданіяхъ).

в) Государственнаго Дворянскаго Земельнаго Банка членъ совѣта сего Банка Статскій Совѣтникъ Петръ Николаевичъ *Измалковъ* (на 9 засѣданіяхъ).

г) Крестьянскаго Поземельнаго Банка Управляющій Московскими отдѣленіями Крестьянскаго и Дворянскаго Банковъ, Дѣйствительный Статскій Совѣтникъ Александръ Николаевичъ *Костромитиновъ* (на 9 засѣданіяхъ).

д) Главнаго Управленія неокладныхъ сборовъ и казенной продажи питей, старшій ревизоръ управленія, Статскій Совѣтникъ Иванъ Рудольфовичъ *Минцловъ* (на 7 засѣданіяхъ).

е) Департамента Окладныхъ сборовъ правитель канцеляріи департамента, Надворный Совѣтникъ Владиміръ Яковлевичъ *Загорскій* (на 8 засѣданіяхъ).

Представители земельныхъ банковъ:

акціонерныхъ:

1. Бессарабско-Таврическаго предсѣдатель правленія, Александръ Ѳеодоровичъ *Рафаловичъ* (на 8 засѣданіяхъ).

2. Виленскаго членъ правленія Іосифъ Станиславовичъ *Монтвиллъ* (на 9 засѣданіяхъ).

3. Донскаго юрисконсультъ банка Николай Васильевичъ *Рябенко* (на 9 засѣданіяхъ).

4. Кіевскаго предсѣдатель правленія Михаилъ Георгіевичъ *Филипповъ* (на 5 засѣданіяхъ).

5. Московскаго присяжный повѣренный, М. С. *Гольденвейзеръ* и секретарь правленія банка Михаилъ Яковлевичъ *Герценштейнъ* (на 8 засѣданіяхъ каждый).

6. Нижегородско-Самарскаго предсѣдатель правленія, Иванъ Петровичъ *Дараганъ* (на 3 засѣданіяхъ).

7. Полтавскаго предсѣдатель правленія Сергѣй Степановичъ *Хрулевъ* (на 7 засѣданіяхъ).

8. С.-Петербургско-Тульскаго предсѣдатель правленія Александръ Ѳеодоровичъ *Масловскій* (на 9 засѣданіяхъ).

9. Харьковскаго юрисконсультъ банка, Дѣйствительный Статскій Совѣтникъ Андрей Леонтьевичъ *Пестержецкій* (на 8 засѣданіяхъ).

10. Ярославско-Костромскаго юрисконсультъ банка Николай Николаевичъ *Доброхотовъ* (на 2 засѣданіяхъ).

Представители городскихъ кредитныхъ обществъ:

1. С.-Петербургскаго присяжный повѣренный Александръ Яковлевичъ *Брафманъ* (на 8 засѣданіяхъ).

2. Московскаго директоръ правленія общества, Надворный Совѣтникъ Адольфъ Александровичъ *Герике* (на 9 засѣданіяхъ).

3. Одесскаго директоръ правленія, Дѣйствительный Статскій Совѣтникъ Митрофанъ Васильевичъ *Шимановскій* (на 9 засѣданіяхъ).

4. Кіевскаго предсѣдатель правленія, гражданскій инженеръ Георгій Павловичъ *Шлейферъ* (на 3 засѣданіяхъ).

5. Кронштадтскаго предсѣдатель правленія Николай Николаевичъ *Волковъ* (на 3 засѣданіяхъ).

Отъ обществъ взаимнаго кредита:

Одесскаго предсѣдатель правленія, заслуженный профессоръ Семенъ Петровичъ *Ярошенко* (на 9 засѣданіяхъ).

Отъ сельско-хозяйственныхъ обществъ:

1. Борисоглѣбскаго предсѣдатель общества Дмитрій Константиновичъ *Золинъ* (на 8 засѣданіяхъ).

2. Полтавскаго сенаторъ, Тайный Совѣтникъ Николай Густавовичъ *Принтцъ* (на 6 засѣданіяхъ).

Лица, приглашенныя Предсѣдателемъ:

1. Членъ Совѣта Министра Финансовъ, Дѣйствительный Статскій Совѣтникъ Александръ Евгеніевичъ *Рейнботъ* (на 5 засѣданіяхъ).

2. Членъ совѣта Государственнаго банка, Дѣйствительный Статскій Совѣтникъ Илларіонъ Игнатьевичъ *Кауфманъ* (на 3 засѣданіяхъ).

3. Чиновникъ особыхъ порученій Министерства Финансовъ, Коллежскій Совѣтникъ Василій Ивановичъ *Касперовъ* (на 1 засѣданіи).

4. Членъ ученаго комитета Министерства Финансовъ, Надворный Совѣтникъ Александръ Николаевичъ *Гурьевъ* (на 1 засѣданіи).

*

5. Чиновникъ особыхъ порученій Министерства Финансовъ, Статскій Совѣтникъ Андрей Квинтиліановичъ *Голубевъ* (на 5 засѣданіяхъ).

6. Редакторъ-издатель журнала «Сельскій Хозяинъ», Дѣйствительный Статскій Совѣтникъ Константинъ Ивановичъ *Масленниковъ* (на 4 засѣданіяхъ).

Предметъ занятій Совѣщанія и цѣль созыва его.

Открывая первое́ засѣданіе Совѣщанія, Предсѣдатель его обратился къ присутствующимъ съ рѣчью, содержаніе которой, въ общихъ чертахъ, сводится къ нижеслѣдующему.

Въ 1897 г. Г. Министру Финансовъ доставлены были на заключеніе выработанные Редакціонною Коммисіею по составленію Гражданскаго Уложенія проекты: 1) Вотчиннаго Устава, 2) учрежденія вотчинныхъ установленій, 3) правилъ объ обезпеченіи недвижимымъ имѣніемъ договоровъ съ казною и съ кредитными установленіями и 4) положенія о порядкѣ взысканія съ недвижимыхъ имѣній. Этимъ перечнемъ названій проектовъ устава, правилъ и положеній и опредѣляется самый предметъ занятій Совѣщанія; цѣль же созыва настоящаго Совѣщанія выяснится изъ тѣхъ соображеній, которыми при созывѣ руководилось Министерство Финансовъ.

Если вспомнить во всѣхъ подробностяхъ исторію составленія подлежащихъ разсмотрѣнію проектовъ, то ясно представится, что вопросъ объ ипотечномъ кредитѣ всегда былъ главною темою работъ по изготовленію Вотчиннаго Устава. Та же тема главенствуетъ и въ доставленныхъ нынѣ въ Министерство Финансовъ на заключеніе проектахъ, явившихся, такъ сказать, концемъ многолѣтней работы Редакціонной Коммисіи по вопросу объ укрѣпленіи правъ на имущество. Въ этихъ проектахъ затрогиваются въ широкихъ размѣрахъ, какъ интересы землевладѣльцевъ и домовладѣльцевъ, такъ и интересы учрежденій долгосрочнаго кредита. А разъ проекты касаются интересовъ ипотечнаго кредита, то Министерство Финансовъ, какъ блюститель вообще интересовъ публичнаго кредита, въ составѣ котораго закладные листы земельныхъ банковъ и облигаціи городскихъ

кредитныхъ обществъ играютъ видную роль, достигая цифры около двухъ милліардовъ рублей, не могло не отнестись съ самымъ серьезнымъ вниманіемъ къ присланнымъ на его заключеніе проектамъ.

Но Министерство Финансовъ соприкасается съ вопросомъ о Вотчинномъ Уставѣ и съ другой стороны, а именно какъ представитель интересовъ казны. Во первыхъ, въ одномъ изъ проектовъ, т. е. въ проектѣ «положенія о взысканіяхъ», есть цѣлая глава (гл. 10-я), которая касается порядка взысканій всякаго рода государственныхъ сборовъ, т. е. окладныхъ и неокладныхъ, а слѣдовательно затрагиваетъ интересы казны какъ приходной кассы. Во вторыхъ, введеніе въ дѣйствіе Вотчиннаго Устава, а вмѣстѣ съ нимъ и вотчинныхъ установленій не можетъ не коснуться интересовъ казны, какъ расходной кассы. Вызываемые сказанною реформою расходы не могутъ по самому существу своему не быть довольно значительными, слагаясь изъ: 1) единовременныхъ расходовъ по устройству помѣщеній вотчинныхъ установленій, для которыхъ, по числу уѣздовъ, должно быть выстроено до 600 спеціальныхъ зданій и 2) ежегодныхъ расходовъ на содержаніе личнаго состава установленій (до 3000 лицъ) и на удовлетвореніе текущихъ потребностей сихъ установленій. Въ третьихъ, наконецъ, введеніе вотчинной системы влечетъ за собою появленіе новыхъ сборовъ—вотчинныхъ. Какъ велики будутъ эти сборы, пока неизвѣстно, но они будутъ, а потому и затронутъ опять-таки предметъ вѣдомства Министерства Финансовъ.

Отношеніе Министерства Финансовъ въ смыслѣ казны не можетъ быть предметомъ сужденія созваннаго Совѣщанія, но и этотъ вопросъ получитъ извѣстное освѣщеніе, такъ какъ, когда будутъ подробно разсмотрѣны всѣ составныя части Вотчиннаго Устава, то станетъ очевиднымъ, должно ли Министерство Финансовъ, которое всегда идетъ на встрѣчу потребности въ публичномъ ипотечномъ кредитѣ, стараясь, по возможности облегчить его, не останавливаться передъ значительными затратами для осуществленія предположенной реформы.

Переходя къ ближайшему опредѣленію предмета занятій Совѣщанія, надо прежде всего указать, что въ его компетенцію не входитъ юридическая сторона вопроса, на его обязанности лежитъ восполнить тотъ элементъ экспертизы, который отсутствовалъ при составленіи проекта и который особенно необходимъ въ настоящемъ вопросѣ, такъ существенно затрагивающемъ самые жизненные интересы русскаго землевладѣнія. Совѣщаніе, въ роли эксперта, должно стать на путь повѣрки цѣлесообразности основныхъ постановленій проекта и соотвѣтственности ихъ съ дѣйствительными потребностями экономической жизни.

Что касается спеціально акціонерныхъ земельныхъ банковъ, то ихъ отношеніе къ предположенной реформѣ отчасти уже выяснено въ запискѣ, редактированной Московскимъ земельнымъ банкомъ, составляющей какъ бы сводъ замѣчаній остальныхъ земельныхъ банковъ на проектъ Вотчиннаго Устава. Хотя записка эта и послужила однимъ изъ главныхъ основаній для созыва настоящаго Совѣщанія, но задача его должна быть шире той, которая поставлена была составителями сказанной записки, уже по одному тому, что, кромѣ представителей земельныхъ банковъ, въ составъ настоящаго Совѣщанія входятъ представители Министерства Финансовъ и государственныхъ учрежденій долгосрочнаго кредита, а также представители учрежденій, дѣйствующихъ на началѣ взаимности и, наконецъ, представители отъ землевладѣльцевъ.

Несмотря, однако, на это Г-нъ Министръ Финансовъ призналъ необходимымъ поручить Совѣщанію прежде всего заняться вопросами, выдвинутыми на первый планъ помянутою запискою Московскаго земельнаго банка. По содержанію своему вопросы эти могутъ быть подраздѣлены на двѣ группы, изъ которыхъ къ первой относятся вопросы:

а) о правѣ кредитныхъ учрежденій производить взысканія съ своихъ неисправныхъ заемщиковъ безъ участія органовъ судебной власти, т. е. о правѣ самостоятельной экзекуціи,

и б) объ актахъ о залогѣ. Ко второй же группѣ приходится отнести вопросы:

а) о наемныхъ контрактахъ;

б) объ отвѣтственности кредитныхъ учрежденій, какъ и другихъ кредиторовъ, за недостающее количество пространства недвижимости, проданной съ публичныхъ торговъ,

и в) объ индивидуализаціи недвижимыхъ имуществъ.

Перечисленные вопросы должны быть подвергнуты самому подробному разсмотрѣнію, но это не исключаетъ обязанности Совѣщанія, на что прямо указано и въ данномъ на имя Предсѣдателя предложеніи Г-на Министра Финансовъ, обсуждать и всѣ другіе касающіеся Вотчиннаго Устава вопросы, если это представится необходимымъ по ходу занятій Совѣщанія.

О правѣ кредитныхъ учрежденій производить взысканія съ неисправныхъ заемщиковъ безъ участія судебной власти.

Переходя къ показаннымъ выше вопросамъ, Предсѣдатель указалъ на то, что право производить взысканіе съ неисправныхъ заемщиковъ безъ участія судебной власти, дарованное кредитнымъ учрежденіямъ по силѣ ихъ уставовъ, отмѣняется ст. 275 проекта положенія о порядкѣ взысканія съ недвижимыхъ имѣній, находящихся въ мѣстностяхъ, гдѣ введенъ Вотчинный Уставъ. Статья эта гласитъ: «Постановленія уставовъ кредитныхъ установленій о порядкѣ взысканія съ недвижимыхъ имѣній, не согласныя съ приведенными выше правилами, не имѣютъ примѣненія въ мѣстностяхъ, гдѣ введенъ въ дѣйствіе Вотчинный Уставъ.

Внесеніе подобной статьи въ уставъ, по мнѣнію предсѣдателя обусловливается тѣмъ, что въ разсматриваемомъ проектѣ кроется какое то недоразумѣніе, объясняемое бережнымъ отношеніемъ составителей проекта къ частному кредиту, подчасъ даже въ ущербъ кредиту публичному, или лучше сказать, организованному. Такое отношеніе проекта къ дѣлу кредита ставитъ въ необходимость задаться вопросомъ, какой дѣйствительно кредитъ преобладаетъ въ Россіи частный ли, т. е. частная закладная, или публичный, организованный, т. е. закладной листъ и облигація.

Для освѣщенія этого вопроса предсѣдателемъ С.-Петербургско-Тульскаго банка представленъ былъ обширный до-

кладъ (составляющій особое приложеніе къ настоящему журналу), изъ содержанія котораго видно, что авторъ доклада совершенно отрицаетъ возможность примѣненія на практикѣ тѣхъ основныхъ положеній, кои приняты проектомъ Вотчиннаго Устава.

Не переходя еще къ постатейному разсмотрѣнію XI-й главы, въ которой устанавливается порядокъ взысканія кредитными учрежденіями заложенныхъ имъ по займамъ имѣній, предсѣдатель нашелъ необходимымъ высказать нѣсколько общихъ объ ней замѣчаній, чтобы указать ту почву, на которой придется стоять при детальномъ изученіи этой главы.

Подлежащая разсмотрѣнію XI глава, имѣетъ такія особенности объясненіе которыхъ представляется весьма интереснымъ. Основной мотивъ ея слышится въ разныхъ мѣстахъ проектируемаго закона, а особенною въ правилахъ объ обезпеченіи недвижимымъ имѣніемъ договоровъ съ казною и съ кредитными установленіями.

Охраненіе правъ третьихъ лицъ,—вотъ основной мотивъ и всей XI-й главы. Надо теперь посмотрѣть нарушаются ли эти права, при настоящемъ положеніи дѣла и какая разница въ способѣ взысканія будетъ, при вступленіи въ дѣйствіе проектируемаго порядка, сравнительно съ тѣмъ, что существуетъ нынѣ.

Настоящій порядокъ принудительной продажи весь содержится въ двѣнадцати параграфахъ уставовъ банковъ, проектируемый порядокъ, если принять всѣ статьи такъ или иначе относящіяся къ этому вопросу ставитъ банки въ необходимость руководствоваться двумя стами девяносто одною статьями, заключающимися въ разныхъ частяхъ законоположенія.

Нельзя не отмѣтить также, что уставы банковъ придаютъ симъ учрежденіямъ характеръ учрежденій не частныхъ, а публичныхъ, всѣ законныя требованія которыхъ (§ 29 уст. банк.) «присутственныя мѣста и должностныя лица обязаны удовлетворять безъ замедленія, установленнымъ порядкомъ».

Правленіе банка, самимъ закономъ поставленное въ такое положеніе и является органомъ, производящимъ продажу.

Представляется важнымъ для дѣла прослѣдить, какая разница между тѣми органами, которые существуютъ теперь и тѣми, которые проектированы въ вотчинномъ уставѣ.

Правленія банковъ, т. е. органъ существующій нынѣ, состоятъ или изъ крупныхъ акціонеровъ или изъ лицъ, выбранныхъ такими акціонерами, т. е. изъ лицъ заинтересованныхъ въ томъ, чтобы не было ошибокъ, могущихъ вызвать иски, споры и т. д. Для правленій банковъ нарушеніе чьихъ бы то ни было правъ ведетъ къ чрезвычайно тяжелымъ послѣдствіямъ, не говоря уже о нравственной отвѣтственности, они, какъ представители интересовъ акціонеровъ, отвѣчаютъ матеріально. Въ виду сего Правленія банковъ и не могутъ быть не осмотрительны въ вопросѣ о торгахъ. Самый составъ нынѣшнихъ Правленій банковъ, въ которыя въ большинствѣ случаевъ входятъ люди съ юридическимъ образованіемъ, непремѣнное участіе во всѣхъ дѣлахъ, соприкасающихся съ вопросами права юрисконсультовъ банковъ, показываютъ съ какою осторожностью банки относятся къ чужимъ правамъ, какъ боятся нарушенія ихъ.

Результатомъ такого отношенія и бываетъ то, что процессы о признаніи недѣйствительными торговъ, иски за нарушенныя права дѣйствіями банковъ, очень рѣдки.

Далѣе, если бы даже правонарушенія и имѣли мѣсто при нынѣшнемъ порядкѣ, то лица, права коихъ нарушены никогда не рискуютъ тѣмъ, что не будутъ вознаграждены за убытки, банки и по своему положенію и по суммѣ капиталовъ, находящихся въ ихъ распоряженіи, вполнѣ надежные отвѣтчики.

Несомнѣнно, что заемщикъ при нынѣшнемъ порядкѣ, кромѣ обезпеченности еще имѣетъ тѣ преимущества, что процедура торга производится крайне быстро и вызываетъ съ его, заемщика, стороны чрезвычайно умѣренные расходы.

Нельзя также не обратить вниманія на то, что нынѣшній порядокъ вырабатывался съ цѣлью обезпечить не только

права заемщика, но и права еще одной стороны, т. е. держателя обязательства, закладного листа или облигаціи. Самостоятельность дѣйствій Правленій даетъ имъ возможность регулировать такъ свои средства, чтобы никогда не стѣсняться въ удовлетвореніи своихъ облигаціонеровъ процентами и капиталомъ.

Перейдя, засимъ, къ проектируемому порядку, предсѣдатель прежде всего остановился на вопросѣ о томъ, кто войдетъ въ составъ будущихъ органовъ, на которое возлагается обязанность заниматься производствомъ торговъ?

Должность вотчиннаго начальника по проекту поставлена очень высоко (стр. 41 и 106 т. II вотчиннаго устава). Вотчинный начальникъ долженъ быть лицомъ съ юридическимъ образованіемъ, по самому положенію своему онъ не можетъ не внушать полнаго довѣрія и съ этой точки зрѣнія, конечно, ни въ чемъ не будетъ ниже тѣхъ лицъ, кои нынѣ входятъ въ составъ Правленій банковъ.

Хранителя вотчинныхъ книгъ нынѣшній проектъ тоже выбираетъ изъ лицъ, обладающихъ юридическимъ образованіемъ. Интересно привести на справку, что требованіе юридическаго образованія для должности возникло лишь въ послѣднее время, въ проектѣ отпечатанномъ въ 1893 году этого вовсе не требовалось. Такимъ образомъ, по первоначальному проекту эту должность могъ занимать кто угодно; нынѣ же она является, такъ сказать первою ступенью для прохожденія судебной карьеры. Слѣдовательно, хранителемъ вотчинныхъ книгъ будетъ лицо, заинтересованно въ дѣлѣ по стольку, по сколько это необходимо для того, чтобы скорѣе избавиться отъ этого дѣла.

Можно было бы помириться съ этимъ составомъ, но въ томъ лишь случаѣ, если бы существовала увѣренность, что ошибки этихъ лицъ никогда не вызовутъ матеріальнаго ущерба ни для заемщиковъ, ни для самыхъ кредитныхъ учрежденій.

Отвѣтственность лицъ, принадлежащихъ къ составу вотчинныхъ установленій, предполагается таже, что и для лицъ судебнаго вѣдомства вообще.

Постановленная по закону вполнѣ опредѣленно отвѣтственность эта на практикѣ врядъ ли можетъ имѣть серьезное значеніе, врядъ-ли эти чиновники будутъ въ состояніи матеріально отвѣтить за вредъ и убытки, которые могутъ явиться послѣдствіемъ ихъ даже вполнѣ добросовѣстныхъ ошибокъ.

Это предположеніе имѣетъ твердое основаніе въ тѣхъ реформахъ, которыя предприняты въ вопросѣ объ отвѣтственности въ Германіи. Германскій законъ признаетъ, что матеріальная отвѣтственность чиновника не можетъ служить достаточною гарантіею и въ качествѣ главнаго отвѣтчика выставляетъ государство.

Кромѣ недостаточной гарантіи заемщиковъ, съ матеріальной стороны, новый порядокъ еще отнимаетъ два очень цѣнныхъ качества отъ процедуры торговъ. Эта процедура потеряетъ въ скорости своего производства, такъ какъ будетъ усложнена очень значительнымъ количествомъ переписки и, во вторыхъ, при новомъ порядкѣ, она не можетъ быть такъ дешева, какъ при существующемъ.

Оканчивая сравнительный обзоръ двухъ порядковъ продажи, Предсѣдатель замѣтилъ, что производство торга, по самому существу своему, не только право, но и обязанность банковъ при этомъ обязанность очень тяжелая. Несомнѣнно, что для правленій банковъ освободиться отъ этой обязанности представлялось бы крайне желательнымъ и въ этомъ отношеніи врядъ ли могутъ быть разныя мнѣнія. Пренія по вопросу о главѣ XI-й проекта положенія о порядкѣ взысканія съ недвижимыхъ имѣній распадались на двѣ части.

Сначала дебатировался вопросъ только о ст. 275 этой главы, причемъ, съ одной стороны, высказывалось, что ст. 275 не можетъ быть разсматриваема одна безъ связи со всѣмъ проектомъ, что исправленіе редакціи предыдущихъ статей этой главы можетъ сдѣлать содержаніе ст. 275 совершенно невиннымъ по отношенію къ кредитнымъ учрежденіямъ, что, наконецъ, статья эта касается не матеріальнаго, а процессуальнаго права. Съ другой стороны, наоборотъ, высказыва-

лись убѣжденія, что статья эта, какъ бы не редактировать всѣ другія статьи одиннадцатой главы ни подъ какимъ видомъ не можетъ имѣть мѣста въ уставѣ.

Резюмировавъ все сказанное о ст. 275, Предсѣдатель пояснилъ, что статья эта имѣетъ значеніе по столько, по сколько она затрагиваетъ подлежащій подробному обсужденію вопросъ о томъ, представляется ли важнымъ оставить кредитнымъ учрежденіямъ пользоваться правомъ самостоятельной экзекуціи, уничтожаемымъ сказанною статьею.

По этому вопросу высказались, какъ представители акціонерныхъ земельныхъ банковъ и учрежденій, дѣйствующихъ на взаимномъ началѣ, такъ и представители государственныхъ кредитныхъ учрежденій.

Представитель Государственнаго Дворянскаго земельнаго банка, членъ Совѣта сего банка П. Н. Измалковъ во вступленіи къ своей рѣчи указалъ, что въ ст. 255, съ которой начинается разбираемая глава XI-я, прежде всего необходимо нужно исключить прилагательное «государственными».

По отношенію къ Дворянскому банку, казалось бы постановленія о взысканіи банковаго долга отличаются совершенно излишнею сложностью; по дѣйствующимъ законамъ взысканія такого рода производятся банкомъ, который самъ есть государственное установленіе, безъ участія судебной власти. Поэтому не представляется, какъ кажется, основанія подчинять его взысканія порядку, установленному въ ст. 255 и послѣдующихъ положенія о порядкѣ взысканій,—порядку, сущность котораго сводится къ тому, что взысканіе производитъ не самъ банкъ, а по его просьбѣ, вотчинное установленіе, въ общемъ правилѣ мѣстное, по мѣсту нахожденія имѣнія (ср. ст. 267). Такой порядокъ не желателенъ въ отношеніи къ Дворянскому банку уже по тому одному, что высшее государственное установленіе, притомъ коллегіальное, не должно было бы быть поставляемо въ зависимость отъ единоличной мѣстной (уѣздной) власти по предмету взысканія, по существу не оставляющаго мѣста для спора, а между тѣмъ представляющаго для этого установленія существенную

важность. Вмѣстѣ съ тѣмъ, лишая Дворянскій банкъ возможности непосредственно руководить такого рода взысканіями, предположенный проектомъ порядокъ, во-первыхъ, угрожалъ бы банку возможностью упущеній, вредящихъ его интересу, для исправленія которыхъ банку приходилось бы приносить жалобу суду, т. е. принимать на себя сложную и сопряженную съ расходомъ работу, которая вовсе не входитъ въ прямыя его задачи и для которой банкъ не имѣетъ и нужнаго персонала, во вторыхъ — обременилъ бы банкъ, при множествѣ публикуемыхъ имъ имѣній, огромною перепиской, притомъ очень отвѣтственною и срочною. Между тѣмъ, необходимости въ такомъ усложненіи существующаго порядка не усматривается ни съ точки зрѣнія интереса банка, ни заемщика, ни покупателя продаваемаго по взысканію банка имѣнія, ни третьихъ лицъ, для банка нынѣ дѣйствующій порядокъ удобнѣе. Удобнѣе онъ и для заемщика, ибо теперь банкъ можетъ остановить продажу немедленно, какъ только усмотритъ достаточное къ сему законное основаніе, при предложенномъ же порядкѣ онъ долженъ предварительно войти для этого въ сношеніе, несомнѣнно письменное или телеграфное, а не словесное, съ подлежащимъ вотчиннымъ установленіемъ, иногда отдаленнымъ, причемъ можетъ случиться, что, по недостатку времени на такое сношеніе, будетъ продано имѣніе, продажу котораго банкъ уже отмѣнилъ. Помимо сего для заемщика вообще удобнѣе имѣть дѣло съ однимъ установленіемъ, чѣмъ съ двумя, иногда, притомъ, находящимся не въ одномъ городѣ. Что касается до покупщика имѣнія съ публичнаго торга и до третьихъ лицъ, то для правъ ихъ совершенно безразлично, кѣмъ производится продажа имѣнія, а потому ихъ интересы не требуютъ передачи этой обязанности отъ банка вотчинному установленію.

Кромѣ того, по мнѣнію представителя Государственнаго земельнаго банка, введеніе новаго порядка въ дѣйствіе по отношенію къ частнымъ кредитнымъ учрежденіямъ не можетъ не повліять на дѣла Дворянскаго банка. Нѣтъ никакого сомнѣнія, что новый порядокъ взысканій въ частныхъ банкахъ

повлечетъ за собою увеличеніе числа продажъ имѣній, а усиленное предложеніе земель на рынкѣ въ свою очередь вызоветъ паденіе цѣнъ на земли, что, конечно, отразится и на кліентахъ Дворянскаго банка.

Засимъ, по вопросу высказался представитель Одесскаго общества взаимнаго кредита, профессоръ Ярошенко.

По его мнѣнію, въ интересахъ дальнѣйшаго развитія обществъ взаимнаго кредита и предоставленія ихъ членамъ возможности пользоваться кредитомъ, обезпеченнымъ недвижимостью, желательно сохранить существующій нынѣ порядокъ безъ всякихъ ограниченій, вводимыхъ предлагаемыми проектами. Если же по какимъ-нибудь соображеніямъ настоящее Совѣщаніе признаетъ возможнымъ измѣнить предположенный для ипотечныхъ банковъ порядокъ взысканія, то необходимо установить подобный же порядокъ и для обществъ взаимнаго кредита, причемъ, разумѣется, долженъ быть устраненъ и вводимый проектомъ особый видъ *кредитнаго залога*, такъ какъ безъ гарантіи для общества опредѣленнаго старшинства предстоящаго залога не можетъ состояться пріемъ въ члены съ кредитомъ, обезпеченнымъ недвижимымъ имуществомъ.

Соображенія представителя Полтавскаго земельнаго банка въ общемъ мало расходятся съ тѣми, кои были высказаны Предсѣдателемъ и представителемъ Дворянскаго банка. Указывалось, что теорія хороша лишь тогда, когда она примѣнима, что передача права продажи въ вотчинныя установленія поставитъ кредитныя учрежденія въ невозможность регулировать эти продажи, а это часто вызоветъ необходимость разоренія заемщиковъ. При этомъ С. С. Хрулевъ пояснилъ, что присоединеніе къ требованіямъ банковъ частныхъ закладныхъ создастъ положеніе, при которомъ оперировать будетъ совершенно невозможно. Точно также совершенно непримѣнимы на практикѣ вторые торги и продажа съ суммы оцѣнки въ томъ видѣ, какъ это предположено въ проектѣ.

Еще рѣзче высказался въ томъ же смыслѣ представитель С.-Петербургско-Тульскаго банка. Коснувшись вопро-

совъ о назначеніи управителей имѣніями (ст. ст. 70 — 80 Устава) и о составленіи описи имѣнія, А. Ѳ. Масловскій пришелъ къ заключенію, что эти правила проектированы съ полнымъ незнаніемъ практической жизни.

Все сказанное помянутыми выше представителями кредитныхъ учрежденій сводится къ тому, что глава XI ни подъ какимъ видомъ не должна имѣть мѣста въ уставѣ.

Что касается представителей городскихъ кредитныхъ обществъ, то прежде всего А. А. Герике (отъ Московскаго городского кредитнаго общества) указалъ, что если уничтоженіе права самостоятельнаго взысканія ставитъ въ затруднительное положеніе земельные банки, то уже учрежденія, дѣйствующія на взаимномъ началѣ, при введеніи новаго проектируемаго порядка, будутъ поставлены въ совершенную невозможность производить свои операціи.

Проектируемый главою XI-ю порядокъ создастъ ненужныя затрудненія, но вмѣстѣ съ тѣмъ не принесетъ рѣшительно никакой пользы ни кредитнымъ учрежденіямъ, ни заемщикамъ, ни, наконецъ, третьимъ лицамъ, права которыхъ и при существующемъ положеніи дѣла вполнѣ гарантированы.

Въ томъ же смыслѣ высказывался и другой представитель городскихъ кредитныхъ обществъ, а именно представитель Кіевскаго городского кредитнаго общества, который, сдѣлавъ краткій сравнительный очеркъ положенія городскихъ кредитныхъ обществъ и земельныхъ банковъ, указалъ, что, по его мнѣнію, существующій нынѣ порядокъ основанъ на совершенно правильномъ принципѣ, по которому кредитное учрежденіе является прямымъ отвѣтчикомъ и матеріально и нравственно за всѣ убытки, происходящіе отъ упущеній, которыя могутъ имѣть мѣсто при производствѣ взысканій. Въ виду сего та часть записки, представленной Московскимъ земельнымъ банкомъ, которая критикуетъ проектируемый Вотчиннымъ Уставомъ порядокъ взысканія, вполнѣ удовлетворяетъ и другія ипотечныя учрежденія. Онъ, однако, какъ представитель городского кредитнаго общества, не можетъ идти на тѣ уступки, которыя предполагаетъ записка. Ко-

нечно, не можетъ быть и рѣчи о томъ, чтобы торги поручать Вотчиннымъ установленіямъ; вотчинныя установленія будутъ производить торги совершенно машинально, имъ совершенно безразлично, что продается, какъ продается и т. д., между тѣмъ, какъ городскія кредитныя общества всегда оберегаютъ своихъ заемщиковъ и до послѣдней возможности не продаютъ имущества. Но и помимо этого, одно уже предварительное сообщеніе и присоединеніе держателей частныхъ закладныхъ можетъ крайне пагубно отразиться на заемщикахъ городскихъ кредитныхъ обществъ. Послѣдствіемъ новаго порядка вещей явится непремѣнно паденіе цѣнъ на имущества, что опять въ свою очередь вызоветъ усиленное требованіе по частнымъ обязательствамъ и поставитъ домовладѣльцевъ въ безвыходное положеніе. Нѣтъ, конечно, причинъ сомнѣваться, что при такихъ обстоятельствахъ тѣ цѣнности, которыя выпускаются кредитными учрежденіями въ формѣ ли облигацій или закладныхъ листовъ, никогда, не могутъ быть въ спросѣ. Такимъ образомъ, проектируемый порядокъ взысканія не только не можетъ въ чемъ либо облегчить настоящее положеніе дѣлъ, но наоборотъ—можетъ привести къ очень тяжелымъ послѣдствіямъ. По мнѣнію представителя Кіевскаго городскаго Кредитнаго Общества гораздо предпочтительнѣе остаться при существующемъ порядкѣ, который даетъ возможность кредитнымъ обществамъ предупреждать домовладѣльческіе кризисы, путемъ сохраненія за владѣльцами ихъ имуществъ.

Съ противоположными мнѣніями выступили представитель Одесскаго городскаго Кредитнаго Общества, а частями и представитель Полтавскаго Общества сельскихъ хозяевъ.

Предсѣдателемъ Одесскаго городскаго Кредитнаго Общества высказано было, что вотчинный уставъ давно уже ожидается, какъ нѣчто весьма желательное и совершенно необходимое, что смотрѣть на него съ точки зрѣнія существующихъ порядковъ безусловно нѣтъ основанія. Внося стройность системы, упрочивая право владѣнія имуществомъ, уставъ этотъ необходимъ для кредитныхъ учрежденій, какъ

полная гарантія для нихъ въ томъ, что все ими принятое въ залогъ принадлежитъ залогодателю. Въ томъ случаѣ, если новый уставъ представляетъ какія нибудь неудобства для кредитныхъ учрежденій, то вмѣстѣ съ симъ онъ даетъ настолько много, что, казалось-бы, возможнымъ не обращать вниманія на эти неудобства. Одесское городское Кредитное Общество строго установило для себя два принципа, отъ которыхъ отойти и не можетъ представитель его: первое это, что вотчинный уставъ необходимъ, какъ устанавливающій безповоротность правъ владѣнія, а второе—это, что передача торга въ вотчинныя установленія цѣлесообразна, ибо только этимъ путемъ будутъ уничтожены всѣ споры и иски.

Въ нѣкоторыхъ частяхъ присоединился къ мнѣнію представителя Одесскаго Городскаго Кредитнаго Общества, представитель Московскаго земельнаго банка, но при этомъ г. Гольденвейзеръ допускаетъ возможность отступить отъ проекта лишь въ тѣхъ предѣлахъ, какъ это указано въ запискѣ, представленной въ Министерство Финансовъ Московскимъ земельнымъ банкомъ.

1873

Резюмировавъ все, что было сказано по поводу главы XI-й положенія о порядкѣ взысканія съ недвижимыхъ имѣній, находящихся въ мѣстностяхъ гдѣ введенъ въ дѣйствіе вотчинный уставъ, Предсѣдатель указалъ, что относительно этой главы мнѣнія раздѣлились и получилось въ результатѣ три различныхъ рѣшенія вопроса: первое—это совершенное отрицаніе возможности существованія XI-й главы, второе—требующее сохраненія ея въ полномъ объемѣ и, наконецъ, третье, старающееся примирить, такъ сказать два первыхъ, т. е. то, которое высказано въ запискѣ, представленной Московскимъ земельнымъ банкомъ. Это третье рѣшеніе предполагаетъ возможнымъ оставить за банками лишь право самостоятельнаго подготовленія всей предварительной процедуры торговъ, самый же торгъ предполагаетъ производить хотя и въ помѣщеніи банка, но при участіи представителя отъ вотчиннаго установленія.

Останавливаться окончательно на томъ или другомъ изъ предложенныхъ рѣшеній настоящему совѣщанію не представляется нужнымъ, такъ какъ цѣль совѣщанія—это выяснить лишь фактическую сторону дѣла,—другими словами, дать матеріалъ, который могъ бы облегчить Господину Министру Финансовъ задачу, при рѣшеніи вопроса въ отзывѣ его, требуемомъ Государственнымъ Совѣтомъ.

Впрочемъ, и совѣщаніе въ той или другой формѣ, вѣроятно остановится на какомъ либо рѣшеніи, окончивъ детальное разсмотрѣніе XI-й главы. Въ томъ случаѣ, если отдѣльныя части этой главы признаются дѣйствительно цѣлесообразными и примѣнимыми на практикѣ, то восторжествуетъ второе рѣшеніе, если нѣтъ, то первое и, наконецъ, можетъ быть удастся въ самомъ дѣлѣ найти какой нибудь способъ согласить постановленія проекта съ требованіями практики.

Переходя къ разсмотрѣнію отдѣльныхъ частей главы одиннадцатой, Совѣщаніе занялось вопросами:

1) о приготовительныхъ мѣрахъ взысканія, какія предположены по проектамъ, по сравненіи съ таковыми же мѣрами нынѣшняго порядка;

2) о производствѣ торговъ перваго и повторительнаго;

3) о распредѣленіи вырученной на торгахъ суммы между третьими лицами исключительно по началу старшинства, съ устраненіемъ начала соразмѣрности.

Первымъ высказался представитель Одесскаго Городскаго Кредитнаго Общества. Указавъ прежде всего на ту преемственную связь, которая существуетъ между статьями дѣйствующаго законодательства и статьями проекта положенія о порядкѣ взысканія съ недвижимыхъ имѣній, М. В. Шимановскій остановился на нѣкоторыхъ частныхъ вопросахъ, затрагиваемыхъ проектомъ. Признавая возможнымъ сдѣлать въ проектѣ нѣкоторыя измѣненія съ тою цѣлью, чтобы статьи проекта отвѣчали требованіямъ, кои нынѣ предъявляются представителями земельныхъ банковъ, онъ, съ своей стороны не видитъ, однако, что и въ настоящемъ видѣ

проектъ не былъ бы жизненнымъ на столько, какъ это указывалось въ совѣщаніи. Статьи 41 и 42 проекта положенія, на которыя нападалъ представитель Московскаго земельнаго банка, не являются чѣмъ нибудь новымъ, это есть только повтореніе статей устава одного изъ старѣйшихъ банковъ въ Россіи, а именно Земскаго банка Херсонской губерніи. Далѣе, надо сказать, что и институтъ управителей не чуждъ уставамъ нѣкоторыхъ банковъ и что этотъ институтъ никакъ уже не можетъ быть не жизненнымъ и что введеніе его для самихъ же кредитныхъ учрежденій, а также и для всѣхъ другихъ лицъ, интересы которыхъ обезпечиваются на имуществѣ, кромѣ пользы ничего не принесетъ. Наконецъ, обращаясь къ третьему вопросу о торгахъ, представитель Одесскаго Городскаго Кредитнаго Общества счелъ долгомъ указать, что, по его мнѣнію, проектируемый порядокъ ни въ чемъ, не нарушая интересовъ кредитныхъ учрежденій, даетъ возможность устранять всякаго рода споры, при столкновеніи самыхъ разнообразныхъ интересовъ, затрогиваемыхъ при этомъ актѣ несомнѣнно чрезвычайной важности, какъ для владѣльца имущества, такъ и для держателей закладныхъ, обезпеченныхъ на этомъ имуществѣ. При этомъ, однако, М. В. Шимановскій пояснилъ что въ вопросѣ о назначеніи вторыхъ торговъ онъ совершенно расходится съ составителями записки, представленной Московскимъ земельнымъ банкомъ. Вторые торги только тогда и будутъ имѣть значеніе, если они будутъ совершаться на основаніи ст. 154 положенія о порядкѣ взысканія съ недвижимыхъ имѣній, а не на тѣхъ основаніяхъ, кои проектированы запискою. Нельзя также по мнѣнію представителя Одесскаго Городскаго Кредитнаго Общества, согласиться съ тѣмъ, чтобы торги совершались не по мѣсту нахожденія имущества, только торги на мѣстѣ и могутъ привлечь покупателя настоящаго, знающаго положеніе имѣнія и могущаго дать настоящую цѣну. Прослѣдивъ далѣе, какъ ставитъ проектъ вопросы о вторыхъ и послѣдующихъ закладныхъ, о присоединеніи взысканій по нимъ къ взысканіямъ возбужденнымъ кредитными учреж-

деніями и т. д. М. В. Шимановскій высказалъ убѣжденіе, что глава одиннадцатая проекта положенія о взысканіяхъ съ недвижимыхъ имѣній, для городскихъ кредитныхъ обществъ не представляетъ рѣшительно никакихъ неудобствъ и ими могла бы быть принята во всей ея полнотѣ, тѣмъ болѣе, что содержаніе ея логически вытекаетъ изъ всего устанавливаемаго вотчиннымъ уставомъ, введеніе котораго не можетъ не быть желательнымъ. Что касается, наконецъ, указаній на то, что измѣненіе порядка торговъ можетъ вызвать колебаніе цѣнъ на облигаціи или закладные листы, то, по мнѣнію М. В. Шимановскаго, вовсе не внутренніе порядки учрежденій вызываютъ такія колебанія, а причины гораздо болѣе общія, а именно разнаго рода экономическія и политическія затрудненія.

Мнѣніе представителя Московскаго Городскаго Кредитнаго Общества было высказано въ совершенно противоположномъ смыслѣ. Рядомъ цифръ А. А. Герике доказывалъ, что проектируемый порядокъ не можетъ быть удовлетворителенъ ни въ какомъ отношеніи. Ставя, съ одной стороны, вотчинныя установленія въ невозможность справиться съ возлагаемою на нихъ задачею, проектируемый порядокъ можетъ создать лишь постоянныя недоразумѣнія въ томъ случаѣ, если примѣнять правило о предварительномъ сообщеніи Вотчиннымъ установленіямъ списка назначенныхъ на торги имѣній. Что касается спеціально *вопроса о вторыхъ торгахъ*, то, по мнѣнію А. А. Герике, они совершенно не раціональны, ибо они только и будутъ дѣйствительными торгами; первые торги, при такой постановкѣ дѣла, можно всегда считать несостоявшимися. Въ подтвержденіи всѣхъ высказанныхъ положеній представителемъ Московскаго Городскаго Кредитнаго Общества были приведены разныя цифровыя справки, которыя впослѣдствіи войдутъ въ приложеніе къ настоящему журналу.

Резюмируя сказанное Предсѣдатель совѣщанія указалъ, что два изъ обрисовавшихся теперь взглядовъ діаметрально противоположны,—первый по которому требуется оставленіе

главы XI-й въ полной силѣ и второй, по которому глава эта ни подъ какимъ видомъ не должна имѣть мѣста. Какимъ же образомъ можно было бы согласовать эти два взгляда, какъ помирить статьи, проектируемаго положенія со статьями уставовъ банковъ? Самъ проектъ идетъ уже къ тому, чтобы нѣсколько охранить старый порядокъ. Существованіе ст. 267 наряду съ ст. 81 уже даетъ нѣкоторыя указанія на тотъ путь, по которому можно идти къ соглашенію. Для банковъ, конечно, статья данная какъ изъятіе отъ общаго порядка (267) будетъ общимъ правиломъ, а общая статья (81) исключеніемъ, т. е. публичная продажа имѣній, заложенныхъ въ банкѣ, всегда будетъ производиться въ мѣстѣ нахожденія правленія банка, а не въ вотчинномъ установленіи. Теперь возникаетъ вопросъ, въ какомъ же видѣ можетъ быть по проектируемому уставу согласована продажа въ помѣщеніи банка съ участіемъ въ этой продажѣ вотчиннаго установленія? Въ запискѣ, представленной Московскимъ земельнымъ банкомъ, предложена форма согласованія; тамъ проектируется, оставивъ всю предварительную процедуру приготовленія торга въ рукахъ банка, приглашать въ помѣщеніе же банка лицо, принадлежащее къ вотчинному установленію, только для присутствованія при продажѣ. Одно изъ двухъ: или это лицо, если оно будетъ принимать участіе, явится простымъ аукціонистомъ, или, если будетъ только наблюдателемъ, то получится нѣчто въ родѣ полицейскаго при продажѣ въ кассѣ ссудъ. По этому вопросу Предсѣдатель просилъ высказаться присутствующихъ.

Первымъ изъ представителей земельныхъ банковъ высказался предсѣдатель правленія Полтавскаго земельнаго банка. Вполнѣ соглашаясь съ тѣми доводами, которыя приведены въ запискѣ Московскаго земельнаго банка противъ введенія въ дѣйствіе проектируемаго положеніемъ порядка взысканія съ недвижимыхъ имѣній, тѣмъ болѣе, что эти доводы есть результатъ мнѣній всѣхъ акціонерныхъ земельныхъ банковъ, С. С. Хрулевъ никакъ не можетъ присоединиться къ тѣмъ положеніямъ, которыя высказаны Москов-

скимъ банкомъ въ предлагаемой имъ поправѣ порядка взысканія. По его мнѣнію, порядокъ, предложенный Московскимъ банкомъ, вовсе не отвѣчаетъ практическимъ требованіямъ. Прежде всего, нельзя не отмѣтить, что посылка описей въ вотчинное установленіе, вызывая массу излишняго труда, совершенно безполезна. Эта опись, за вѣрность которой долженъ будетъ отвѣчать банкъ, могла бы составляться, если бы объявлялось въ продажу одно-два имѣнія, которыя бы и продавались. При томъ же условіи, что изъ публикуемыхъ имѣній далеко не всѣ продаются, а публикуется ихъ много и для всякаго нужна опись, составленіе описей совершенно немыслимо. Далѣе, представитель Полтавскаго банка совершенно отрицаетъ необходимость присутствія при торгахъ вотчиннаго начальника. По проекту вотчинный начальникъ поставленъ очень высоко, между тѣмъ ему придется играть роль простаго аукціониста, а это значитъ унизить его въ глазахъ всего уѣзда. Еслибы его участіе снимало бы впослѣдствіи съ банка всякую рѣшительно отвѣтственность, тогда бы еще можно было говорить о его участіи, а при настоящемъ положеніи оно совершенно не цѣлесообразно. Поэтому, по мнѣнію С. С. Хрулева, слѣдовало бы все, что касается порядка взысканій, оставить въ томъ видѣ, въ какомъ оно существуетъ и нынѣ, съ тою лишь разницею, чтобы обязать банки post factum сообщать вотчиннымъ установленіямъ о совершенной продажѣ того или другого имущества.

Представитель Московскаго земельнаго банка М. С. Гольденвейзеръ призналъ, съ своей стороны, что по вопросу объ описи Московскій банкъ пошелъ слишкомъ далеко въ желаніи не отступать отъ проекта. Въ посылкѣ описи дѣйствительно особой надобности нѣтъ, а между тѣмъ составленіе описей потребуетъ много времени. Но по вопросу о привлеченіи къ торгамъ лица отъ вотчиннаго установленія, Г. Гольденвейзеръ высказался совершенно въ томъ же смыслѣ, въ какомъ оно изложено въ запискѣ. По мнѣнію представителя Московскаго земельнаго банка, этотъ чиновникъ вот-

чиннаго установленія, производящій продажу въ банкѣ, осуществляетъ принципъ проекта, вовсе не нарушая правъ банковъ. Участіе на торгахъ органа правительственной власти имѣетъ огромное нравственное значеніе и несомнѣнно полезно для банковъ, такъ какъ значительно ограждаетъ ихъ отъ массы споровъ, исковъ и т. д.

Къ мнѣнію представителя Московскаго земельнаго банка всецѣло присоединились представители Донскаго и Ярославско-Костромскаго земельныхъ банковъ. Причемъ послѣдній заявилъ, что участіе такого вотчиннаго начальника можетъ парализовать безпорядки на торгахъ, а также устранить участіе въ торгахъ нежелательныхъ элементовъ, т. е. маклаковъ, а также и лицъ, служащихъ въ банкахъ.

На послѣднее заявленіе возражали представители Государственнаго Дворянскаго банка и Полтавскаго земельнаго банка, коими указывалось, что безпорядки и въ настоящее время на торгахъ есть явленіе исключительное, а что устраненіе вредныхъ элементовъ этимъ путемъ врядъ ли достигнется. П. Н. Измалковъ при этомъ указалъ, что устраненіе маклаковъ Дворянскимъ банкомъ дѣлается путемъ принятія закрытыхъ объявленій, а воспрещеніе покупки имѣній служащими можетъ быть регламентировано уставомъ, что и сдѣлано въ уставѣ Дворянскаго банка.

Въ виду существующаго разногласія по самымъ различнымъ вопросамъ, кои затрагиваются главою одиннадцатою, присутствовавшій въ засѣданіи членъ Совѣта Министра Финансовъ А. Е. Рейнботъ внесъ предложеніе, которое могло бы примирить всѣ мнѣнія. Знать заранѣе, принесетъ ли проектируемый порядокъ пользу или нѣтъ, трудно; но изъ всего сказаннаго А. Е. Рейнботъ вывелъ заключеніе, что часть желаетъ примѣненія порядка установленнаго главою одиннадцатою, часть его отрицаетъ, часть же вводитъ поправки. Слѣдовательно, нѣкоторыя изъ представителей кредитныхъ учрежденій признаютъ существующій порядокъ нормальнымъ, не вызывающимъ никакихъ нареканій, — это вызываетъ необходимость предоставить симъ учрежденіямъ право пользо-

ваться существующимъ порядкомъ; для тѣхъ же кто желаетъ новаго, то необходимо имъ новый и т. д. Достигнуть согласованія всѣхъ интересовъ, по мнѣнію А. Е. Рейнбота, можно путемъ введенія одной еще статьи въ одиннадцатую главу, измѣненную въ тѣхъ частяхъ, кои по мнѣнію всѣхъ представителей необходимы.

Этою статьею должна начинаться одиннадцатая глава, по содержанію своему эта статья будетъ представлять факультативность права пользованія новымъ порядкомъ. Въ ней должно быть указано, что порядокъ взысканія, опредѣленный въ дѣйствующихъ уставахъ кредитныхъ учрежденій, остается въ силѣ для тѣхъ изъ нихъ, кои не будутъ особо ходатайствовать о примѣненіи новаго порядка. Подобнаго рода коррективъ не можетъ ни въ чемъ помѣшать введенію вотчиннаго устава, главная цѣль котораго установить стройность системы правъ укрѣпленія и владѣнія имуществомъ, а между тѣмъ онъ дастъ возможность придти къ соглашенію по одному изъ самыхъ спорныхъ вопросовъ.

Изъ преній по предложенію А. Е. Рейнбота выяснилось, что разрѣшеніе пользоваться новымъ порядкомъ по желанію, а не обязательно, съ одной стороны потребуетъ нѣкоторыхъ измѣненій въ главѣ одиннадцатой, а съ другой стороны разрѣшеніе это не устранитъ обязательности нѣкоторыхъ статей сказанной главы для тѣхъ учрежденій, которыя не воспользуются новымъ порядкомъ.

Представитель Полтавскаго общества сельскихъ хозяевъ признавалъ, что разрѣшеніе банкомъ сообщать о продажахъ въ вотчинное установленіе не можетъ быть не обязательно для всѣхъ кредитныхъ учрежденій, что вотчинная книга, какъ отражающая положеніе имѣнія въ каждый данный моментъ, значительно потеряла бы въ своей полнотѣ, при томъ, если въ нее будутъ входить свѣдѣнія объ имѣніи лишь post factum. Далѣе, сенаторъ Н. Г. Принтцъ полагаетъ, что описи имѣній еще до продажи должны быть свѣряемы опять таки съ вотчинной книгой, единственнымъ источникомъ, могущимъ дать полныя объ имѣніи свѣдѣнія.

Резюмировавъ все сказанное, предсѣдатель остановилъ вниманіе на томъ, что наиболѣе не выясненнымъ вопросомъ остался все таки вопросъ о вторыхъ торгахъ, поэтому прежде, чѣмъ перейти къ стоящимъ далѣе по программѣ вопросамъ, надо еще разъ подвергнуть обсужденію этотъ вопросъ.

Въ пространной рѣчи представитель Московскаго земельнаго банка выяснилъ тѣ мотивы, на основаніи коихъ онъ признавалъ бы необходимымъ не отвергать предлагаемый проектомъ порядокъ двухъ торговъ. По убѣжденію г. Гольденвейзера вопросъ о вторыхъ торгахъ и есть тотъ вопросъ, который ставитъ преграды принятію внесеннаго А. Е. Рейнботомъ предложенія. Выяснивъ подробно какъ вопросъ о вторыхъ торгахъ вытекаетъ изъ всѣхъ основныхъ положеній Вотчиннаго Устава, М. С. Гольденвейзеръ указалъ, что принципъ ликвидаціи имущества, принятый за основаніе, и не могъ не привести составителей устава къ сознанію необходимости двухъ торговъ. Самое измѣненіе порядка совершенія перваго и втораго торга ясно указываетъ на то, что составители устава всегда руководствовались соображеніями о необходимости прочно обосновать права всѣхъ лицъ, интересы коихъ связаны съ даннымъ имуществомъ, т. е. лицъ, являющихся вполнѣ законными держателями гражданскихъ актовъ. Сохраненіе существующаго порядка для какого-либо изъ кредитныхъ учрежденій невозможно, ибо существующій порядокъ вовсе не отвѣчаетъ принципамъ, на которыхъ построенъ весь вотчинный уставъ. Строгое соблюденіе старшинства правъ, съ тѣми изъятіями, которыя знаетъ проектируемый порядокъ, полное охраненіе правъ всѣхъ кредиторовъ, не могутъ не быть желательны, существующій же порядокъ не всегда можетъ удовлетворять этимъ требованіямъ

Вовсе не такого мнѣнія представитель С.-Петербургско-Тульскаго банка. А. Ѳ. Масловскій вполнѣ опредѣленно высказался, что вторые торги, въ томъ видѣ, какъ они проектируются въ уставѣ, совершенно безполезны.

Сдѣлавъ краткій очеркъ положенія вопроса о торгахъ по дѣйствующимъ уставамъ, указавъ на тѣ причины, кото-

рыя вліяютъ на успѣшность торга, А. Ѳ. Масловскій приходитъ къ убѣжденію, что существующій порядокъ созданъ самою жизнью, а проектируемый если и удовлетворитъ кого, то только стройностью системы.

Совершенная нежизненность проектируемаго порядка положительно не даетъ никакой возможности примѣнить его къ дѣлу. Интересы землевладѣльцевъ и банковъ безусловно требуютъ того, чтобы остаться при существующемъ порядкѣ безъ всякаго измѣненія, тѣмъ болѣе, что этотъ порядокъ никогда не нарушалъ и не будетъ нарушать ничьихъ правъ.

Съ послѣдними положеніями не соглашались представители Одесскаго Городскаго Кредитнаго Общества и Полтавскаго Общества сельскихъ хозяевъ. По мнѣнію М. В. Шимановскаго, при осуществленіи Вотчиннаго Устава, не теорія, а жизнь торжествовать будетъ.

Объ участіи третьихъ лицъ или о такъ называемомъ присоединеніи.

Въ связи съ разсмотрѣнными выше вопросами стоитъ одинъ изъ существенныхъ вопросовъ, а именно вопросъ *о присоединеніи* ко взысканію предъявленному однимъ изъ кредиторовъ, всѣхъ прочихъ кредиторовъ (по залогамъ добровольному, принудительному, по вотчиннымъ выдачамъ и т. д.).

Такого рода *присоединеніе* устанавливается ст. 3, 19, 99 и 260 проекта положенія о порядкѣ взысканія съ недвижимыхъ имѣній, находящихся въ мѣстностяхъ, гдѣ введенъ въ дѣйствіе вотчинный уставъ.

Порядокъ, проектируемый уставомъ, не есть что-либо случайное, онъ органически связанъ со всѣми другими статьями, въ которыхъ такъ ярко проводится, какъ было уже указано выше, идея ликвидаціи долговъ имущества. Эта ликвидація (какъ бы частичный конкурсъ) регламентируется въ положеніи о порядкѣ взысканій (глава VII), въ 28 статьяхъ. Операція эта по своей сложности и по разнообразію лицъ, кои являются заинтересованными въ совершеніи ея и не могла не вызвать столь подробной регламентаціи.

Но надо сказать, что вотчинный уставъ, создавая институтъ присоединенія, не отрѣшился отъ того представленія

на кредитъ, которое красною нитью проходитъ черезъ весь проектъ; прямой смыслъ и общій духъ статей, трактующихъ о порядкѣ присоединенія, ясно указываетъ на то, что примѣненіе указаннаго порядка возможно было бы лишь при существованіи въ Россіи только частнаго кредита.

Такого рода воззрѣніе на кредитъ не могло не отразиться и на послѣдующихъ положеніяхъ, принятыхъ въ основаніе, при составленіи Вотчиннаго Устава. Конечно, прямымъ слѣдствіемъ сказаннаго явилась точка зрѣнія на земельное имущество какъ на объектъ частнаго права собственности и только. Нельзя забывать, что земля есть часть государственной территоріи, такъ сказать, подкладка государства, что она удовлетворяетъ интересамъ первой необходимости—всего населенія. Эти особенности, присущія земельному имуществу, ясно указываютъ, что оно не можетъ быть разсматриваемо наравнѣ со всѣми другими вещами, составляющими объекты правъ собственности, а слѣдовательно, такъ называемый режимъ недвижимой собственности составляетъ одну изъ важнѣйшихъ задачъ политики государства и не можетъ быть предоставленъ на произволъ частныхъ лицъ, собственниковъ земли.

Указавъ далѣе на сложность процедуры, которая устанавливается какъ для разнаго рода предварительныхъ дѣйствій до торга (оглашеніе, увѣдомленіе), такъ и для производства самой операціи, Предсѣдатель обратился къ вопросу о томъ, ставитъ ли проектъ устава для собственника какія-либо затрудненія съ цѣлью оградить землю отъ обремененія ее долгами? Тщательное изученіе проекта приводитъ къ заключенію, что собственникъ въ этомъ отношеніи совершенно воленъ распоряжаться по своему усмотрѣнію и обременять долгами свою землю до безконечности. Но этого еще мало; самъ проектъ устанавливаетъ новые способы обремененія; онъ знаетъ вполнѣ неопредѣленный кругъ вотчинныхъ повинностей, неизвѣстный до настоящаго времени въ Россіи.

Остановившись на разсмотрѣніи вопроса объ этихъ вотчинныхъ повинностяхъ, Предсѣдатель указалъ, что всѣ эти

повинности, а особенно такъ называемыя «вотчинныя выдачи», которыя, какъ предполагаетъ проектъ будутъ въ видѣ денежныхъ и въ видѣ выдачъ натурою, причемъ могутъ быть срочными и даже вѣчными («вѣчно тяготѣть на имѣніи») несомнѣнно создадутъ засореніе правъ собственности на недвижимыя имущества.

Прослѣдивъ, какъ создавалось это засореніе въ Европѣ въ средніе вѣка, предсѣдатель напомнилъ, съ какимъ трудомъ большинству западно-европейскихъ государствъ удалось такъ или иначе привести въ порядокъ земельныя отношенія и освободиться отъ этой засоренности. Сколько жертвъ принесено было и во Франціи и въ Германіи и въ другихъ государствахъ для того, чтобы упорядочить этотъ вопросъ.

Въ Европѣ эта засоренность возникла поневолѣ, слагалась исторически; въ Россіи же ея не было, но проектъ, увлекаясь германскими образцами, ее создаетъ, а затѣмъ самъ же стремится указать пути, коими можно будетъ отъ нея освободиться.

То особое положеніе, въ которое проектъ ставитъ вторыя и третьи закладныя, взглядъ на землю, какъ на товаръ, переходящій изъ рукъ въ руки совершенно свободно, частноправовой взглядъ на поземельныя отношенія и стремленіе проектовъ облегчить всѣ сдѣлки съ землею, наконецъ усиленіе мобилизаціи и облегченіе задолженности — все это результатъ своеобразной аграрной политики, рѣзко проведенной въ главныхъ основаніяхъ проекта.

Приведя цѣлый рядъ цитатъ изъ объяснительныхъ записокъ къ проектамъ, предсѣдатель указалъ, что въ проектѣ даже и не маскируется идея возможно усилить въ Россіи мобилизацію земель, для чего проектъ и стремится облегчить переходъ имущества (т. I стр. 492) изъ рукъ въ руки. Образцы вотчинныхъ книгъ, приложенные при проектѣ устава ясно указываютъ, что съ введеніемъ реформы задолженность земельныхъ имуществъ, благодаря частнымъ закладнымъ, въ значительной мѣрѣ увеличится.

Впрочемъ, это иначе и быть не можетъ, если вспомнить,

что проектъ устанавливаетъ право передачи закладныхъ по надписямъ, недопускаемое по нашему законодательству, облегчающее переходъ залоговыхъ документовъ и перемѣну кредиторовъ помимо воли должниковъ, право установленія принудительнаго (судебнаго) залога, придающаго личнымъ долгамъ реальный характеръ и т. д.

Разсмотрѣвъ далѣе подробно вопросъ объ отношеніи частныхъ залогодержателей къ кредитнымъ учрежденіямъ, предсѣдатель просилъ высказаться по вопросамъ о присоединеніи и о вторыхъ закладныхъ.

Первымъ высказался представитель Государственнаго Дворянскаго земельнаго банка, который, вполнѣ присоединяясь къ мнѣнію предсѣдателя объ основной идеѣ проекта, особенно подчеркнулъ, что проектъ придаетъ слишкомъ большое значеніе частному кредиту. Разъяснивъ положеніе вопроса о присоединеніи по дѣйствующему праву П. Н. Измалковъ высказался совершенно противъ возможности принять проектируемый порядокъ для кредитныхъ установленій. Проектируемый порядокъ, по мнѣнію П. Н. Измалкова, опасенъ какъ для кредитныхъ учрежденій, такъ и для заемщиковъ. Право присоединенія къ предъявленному банкомъ взысканію, предоставленное владѣльцамъ вторыхъ закладныхъ, можетъ привести къ полному разоренію землевладѣльцевъ, такъ какъ этимъ путемъ создается облегченный способъ взысканія, тѣмъ болѣе ужасный, что онъ продолжается помимо воли банковъ въ тѣхъ случаяхъ, когда заемщикъ произвелъ уплату просроченныхъ платежей или когда банкъ находитъ возможнымъ отложить продажу. Вся эта опасность усугубляется тѣмъ обстоятельствомъ, что проектъ устанавливаетъ право обращать взысканія по требованію ипотечныхъ кредиторовъ не только на все имѣніе въ полномъ его составѣ, но и отдѣльно на движимость.

Въ томъ же смыслѣ высказался и представитель Московскаго Городскаго Кредитнаго Общества, который считаетъ совершенно невозможнымъ допустить проектируемый порядокъ, какъ прямо разорительный для заемщиковъ.

Что касается вопроса о вторыхъ закладныхъ, то представитель Московскаго Городского Кредитнаго Общества полагалъ, что для второй закладной, которая не можетъ не быть уже по одному тому вредна, что по ней уплачивается обыкновенно отъ 10 до 20% въ годъ, совершенно достаточно тѣхъ правъ обезпеченія, которыя ей предоставлены дѣйствующимъ закономъ; создавать же новые прерогативы совершенно нѣтъ основанія. Вводить право преслѣдованія не только по имуществу недвижимому, но еще и по движимому, значитъ давать этимъ частнымъ закладнымъ право полной власти надъ заемщиками. Далѣе представитель Московскаго Городского Кредитнаго Общества горячо возражалъ противъ права вторыхъ закладныхъ продолжать взысканіе, начатое, но впослѣдствіи прекращенное кредитными учрежденіями долгосрочнаго кредита.

Представитель Кіевскаго Городскаго Кредитнаго Общества точно также находитъ, что присоединеніе держателей частныхъ закладныхъ къ взысканію, начатому кредитнымъ учрежденіемъ, въ томъ видѣ, какъ оно предполагается въ проектѣ, не можетъ не отразиться крайне пагубно на заемщикахъ городскихъ кредитныхъ обществъ. Охарактеризовавъ засимъ тѣ частныя закладныя, которыя бываютъ обезпечены на городскихъ имуществахъ, Г. П. Шлейферъ объяснилъ, что уже одинъ составъ этихъ залогодержателей, въ большинствѣ случаевъ съ ростовщическимъ оттѣнкомъ, особенно при условіи отмѣны торговъ съ согласія всѣхъ кредиторовъ, не можетъ не вліять на усиленіе числа продажъ, что, съ своей стороны, вызоветъ неминуемо страшное паденіе цѣнъ на имущества и поставитъ домовладѣльцевъ въ совершенно безвыходное положеніе.

Въ противоположномъ смыслѣ высказывались по вопросу о вторыхъ закладныхъ представители Одесскаго Городскаго Кредитнаго Общества и Полтавскаго Общества сельскихъ хозяевъ. Оба эти представителя указывали, что вторыя закладныя, — явленіе созданное жизнью и затѣмъ признанное закономъ, а потому, если законъ вообще даетъ особыя права

разнаго рода гражданскимъ актамъ, то онъ не можетъ не взять подъ свою защиту и вторую закладную. Кромѣ того, М. В. Шимановскій указывалъ, что, при нынѣ существующихъ довольно низкихъ оцѣнкахъ, вторыя закладныя неизбѣжны, что онѣ далеко не всегда носятъ такой характеръ, какой имъ приписывается, такъ какъ часто онѣ являются результатомъ покупки безъ полной уплаты покупной цѣны, которая, за послѣдніе годы послѣ производства конверсій по процентнымъ бумагамъ, стала значительно увеличиваться, потому и вызывать болѣе частое появленіе указанныхъ недоплатъ за покупаемое имущество. Кромѣ того, по мнѣнію г. Шимановскаго, для учрежденій долгосрочнаго кредита всегда выгоднѣе, если за выданными ими ссудами стоятъ владѣльцы вторыхъ закладныхъ.

Что касается вопроса о присоединеніи кредиторовъ, то Одесское городское Кредитное Общество, представителемъ котораго является М. В. Шимановскій, признало, что мѣра эта никакого неудобства не порождаетъ, а наоборотъ институтъ присоединенія создастъ лучшія условія продажи тѣмъ, что увеличитъ число лицъ, заинтересованныхъ въ полученіи большей за имущество цѣны, а это особенно важно при продажѣ большихъ имуществъ, которыя только и бываютъ обременены второй закладной.

Нѣсколько въ другомъ смыслѣ по вопросу о вторыхъ закладныхъ говорилъ редакторъ журнала «Сельскій Хозяинъ» К. И. Масленниковъ.

Не отрицая того, что вторая закладная есть явленіе жизненное, что она не должна быть разсматриваема какъ исключительно ростовщическая, онъ замѣтилъ, что для землевладѣльцевъ существованіе вторыхъ закладныхъ явленіе крайне тяжелое. Вторая закладная для землевладѣльца имѣетъ значеніе вовсе не такое, какое она имѣетъ для кредитнаго установленія. Для кредитнаго установленія вторая закладная есть своего рода страхованіе отъ возможности оставить имущество за собою, для землевладѣльцевъ же вторая закладная есть зло. Не въ числѣ процентовъ заключается это зло, а

въ томъ, что вторая закладная тяготѣетъ надъ имуществомъ, какъ что то вѣчное, сколько ни плати по ней землевладѣлецъ, а все она въ той же суммѣ. Поэтому облегченіе залога по дополнительнымъ закладнымъ, усиленная ихъ охрана представляются съ точки зрѣнія интересовъ землевладѣльцевъ нежелательными. Если даже считать, что потребность въ кредитѣ можетъ еще болѣе назрѣть, то конечно уже не вторая закладная будетъ призвана удовлетворять этой потребности.

Въ томъ же смыслѣ высказался и представитель Кронштадтскаго Городскаго Кредитнаго Общества, онъ, на основаніи продолжительной практики въ качествѣ дѣятеля двухъ городскихъ кредитныхъ обществъ, указывалъ, какъ пагубно отражается на имуществѣ и на заемщикахъ, а потому и на кредитномъ учрежденіи слишкомъ сильная обремененность имуществъ долгами. Вмѣстѣ съ тѣмъ, по мнѣнію Н. Н. Волкова, вторыя закладныя не могутъ считаться гарантіею для кредитныхъ обществъ и банковъ. Владѣльцы вторыхъ закладныхъ далеко не всегда оставляютъ за собою принятые ими въ залогъ дома. Это было видно на практикѣ, когда въ Петербургѣ разразился домовладѣльческій кризисъ. То же было и въ Вѣнѣ, когда домостроительство привело къ кризису. Какъ въ томъ, такъ и въ другомъ случаѣ, имущества были обременены долгами не только кредитнымъ учрежденіямъ, но и частнымъ лицамъ. Однако эти частныя лица вовсе не заботились объ этихъ имуществахъ и бросили ихъ кредитнымъ учрежденіямъ. Все дѣло въ оцѣнкѣ имущества, при возвышенной оцѣнкѣ существованіе вторыхъ закладныхъ никогда не избавляло отъ убытковъ. Что касается вопроса о присоединеніи, то г. Волковъ полагаетъ, что введеніе этого института въ жизнь несомнѣнно вызоветъ усиленіе продажъ, а это само собою вызоветъ обезцѣненіе имуществъ. Особенно вреднымъ надо считать распространеніе на держателей частныхъ закладныхъ права продолжать взысканіе, если отъ него отказалось кредитное учрежденіе; этого права, по мнѣнію г. Волкова, уже ни въ какомъ случаѣ нельзя давать держателямъ частныхъ закладныхъ.

Представитель Полтавскаго земельнаго банка, очень подробно выяснивъ природу и существо вторыхъ закладныхъ, указалъ, что въ большинствѣ случаевъ такая закладная имѣетъ крайне невыгодныя послѣдствія для владѣльцевъ имуществъ. Конечно появленіе такой закладной вызвано жизнью, но увеличенію числа ихъ способствуетъ обстоятельство совершенно постороннее. Къ обремененію имѣній вторыми закладными приводятъ слишкомъ низкія оцѣночныя нормы, принятыя банками по указанію Кредитной Канцеляріи. Такъ какъ цѣны на землю во многихъ мѣстностяхъ сильно возвышаются, особенно въ южныхъ губерніяхъ, то банки не въ состояніи удовлетворять землевладѣльцевъ; послѣдніе вынуждены, въ виду незначительныхъ ссудъ, назначаемыхъ банками, искать кредита у частныхъ лицъ и выдаютъ вторыя закладныя на свои имѣнія. Возвышеніе оцѣночныхъ нормъ избавило бы землевладѣльцевъ отъ необходимости прибѣгать такъ часто ко вторымъ закладнымъ, какъ это они вынуждены дѣлать въ послѣдніе годы, а это въ свою очередь ослабило бы мобилизацію поземельной собственности.

Полное несогласіе со всѣмъ, что было сказано, слышалось въ рѣчи представителя Московскаго земельнаго банка г. Гольденвейзера. По его мнѣнію, какъ вопросъ о присоединеніи, такъ и вопросъ о вторыхъ закладныхъ можно ставить только въ связи со всѣмъ проектомъ; г. Гольденвейзеръ не предполагаетъ, чтобы авторы проекта задавались идеями аграрной политики, они только создавали совершенно законченную, стройную систему регистраціи правъ на недвижимыя имущества. Нѣтъ рѣшительно никакихъ основаній упрекать проектъ въ томъ, что онъ защищаетъ вторую закладную и стремится осуществить институтъ присоединенія. Проектъ и не могъ бы иначе ставить эти вопросы, такъ какъ всякое отступленіе нарушило бы стройность системы. Обращаясь къ вопросу о положеніи вторыхъ закладныхъ по проекту, г. Гольденвейзеръ замѣтилъ, что Вотчинный Уставъ лишаетъ владѣльцевъ вторыхъ закладныхъ признаваемаго за ними по дѣйствующему законодательству права принимать имѣнія во

временное владѣніе. Въ этомъ отношеніи слѣдовательно Уставъ суживаетъ права второй закладной. Точно также не расширяетъ онъ права второй закладной и тѣмъ, что разрѣшаетъ владѣльцу исполнительнаго листа, возникшаго по личному долгу, обращать на недвижимое имущество должника, такъ какъ это право устанавливается и дѣйствующимъ законодательствомъ.

Одно, что безъ сомнѣнія лишнее вводитъ проектъ, это право частныхъ кредиторовъ продолжать взысканіе, прекращенное кредитнымъ установленіемъ.

Въ виду всѣхъ этихъ соображеній, казалось бы, что для кредитныхъ учрежденій проектируемый порядокъ можетъ быть примѣненъ, но конечно съ тѣми измѣненіями, кои предложены были въ запискѣ, представленной Московскимъ земельнымъ банкомъ.

Къ этому мнѣнію присоединился представитель Донскаго земельнаго банка.

Затѣмъ выступилъ предсѣдатель С.-Петербургско-Тульскаго поземельнаго банка, напомнивъ, что было сказано по предложеннымъ къ обсужденію вопросамъ. А. Ф. Масловскій особое вниманіе обратилъ на то обстоятельство, что всѣ пренія вытекаютъ главнымъ образомъ изъ личнаго отношенія каждаго оратора ко второй закладной. Засимъ во всѣхъ сужденіяхъ слышится опасеніе, какъ бы проектъ не далъ второй закладной лучшаго положенія сравнительно съ тѣмъ, которое она занимаетъ теперь. При этомъ, однако, было мало отмѣчено то, что закладная прежде всего вредна тѣмъ, что уплата по ней должна быть производима полностью, тогда какъ кредитное учрежденіе требуетъ постепеннаго небольшими частями погашенія капитала. Существующій порядокъ, достаточно обезпечивая закладныя, создаетъ для кредитныхъ учрежденій именно то положеніе, при которомъ они свободно могутъ оперировать, а потому и мѣнять этотъ порядокъ на новый представлялось бы совершенно не практичнымъ. Это желаніе кредитныхъ учрежденій остаться при прежнемъ порядкѣ имѣетъ особенно важное значеніе, если новый поря-

докъ дѣйствительно требуетъ того, чтобы разрѣшить вторымъ закладнымъ продолжать взысканіе, разъ банкъ его прекратилъ.

По этому же вопросу высказался членъ Совѣта Министра Финансовъ А. Е. Рейнботъ, который замѣтилъ, что жизненныя условія требуютъ существованія кредита помимо банковскаго. Вліяніе частнаго кредита на землевладѣніе очень велико. Если дѣйствительно Вотчинный Уставъ создастъ облегченіе для вторыхъ закладныхъ и поможетъ развитію частнаго кредита, то это несомнѣнно поможетъ удешевленію кредита, что съ своей стороны будетъ содѣйствовать прекращенію мобилизаціи недвижимыхъ имуществъ. Статистика движенія нашего землевладѣнія давно уже доказала это положеніе, особенно же ясно на примѣрѣ Дворянскаго банка. Дешевый кредитъ этого банка привелъ къ уменьшенію числа продажъ на столько значительно, что создалъ цѣлую эру въ вопросѣ о движеніи поземельной собственности. Безъ кредита получаемаго по второй закладной, землевладѣльцы часто вынуждены были бы терять свои имѣнія, вторыя же закладныя даютъ имъ возможность выжидать возвышенія цѣнъ и тѣмъ опять-таки сокращаютъ мобилизацію.

Что касается члена Совѣта Государственнаго Банка И. И. Кауфмана, то онъ въ вопросѣ о вторыхъ закладныхъ освѣтилъ совершенно другую сторону. Напомнивъ, какими путями шло въ Россіи развитіе кредита, И. И. Кауфманъ пришелъ къ заключенію, что какъ кредитъ долгосрочный, такъ и краткосрочный, главнымъ образомъ, развивались въ формѣ кредита банковаго, а не кредита частнаго. Слѣдовательно, кредитъ частный никогда не являлся первенствующимъ, онъ былъ лишь, такъ сказать, временно замѣняющимъ нормальную форму краткосрочнаго банковаго кредита для землевладѣльцевъ. Все это приводитъ къ убѣжденію, что нѣтъ рѣшительно никакихъ основаній давать способы для развитія этого частнаго кредита, тѣмъ болѣе, что съ развитіемъ его не будетъ имѣть мѣста развитіе необходимаго для нашего землевладѣнія краткосрочнаго сельскохозяйственнаго кредита (crédit agricole).

*

Резюмировавъ все сказанное, Предсѣдатель указалъ, что по вопросу о присоединеніи, кажется, нѣтъ никакого разногласія, всѣ пришли къ убѣжденію, что допустить институтъ присоединенія въ той формѣ, въ которой онъ проектированъ, было бы крайне затруднительно для кредитныхъ учрежденій и совершенно разорительно для землевладѣльцевъ.

Что же касается вопроса о дарованіи какихъ-нибудь новыхъ правъ для держателей вторыхъ закладныхъ, то, казалось бы, что, при томъ условіи, что вторыя закладныя являются или съ оттѣнкомъ ростовщическимъ, или съ характеромъ требованія въ рукахъ лица, ожидающаго лишь возможности захватить имущество, отданное ему въ залогъ, дарованіе имъ новыхъ льготъ нежелательно. Далѣе, вторая закладная, всегда опасная для землевладѣльца въ виду ея непогашаемости, никогда не можетъ замѣнить краткосрочнаго сельскохозяйственнаго кредита, а потому и въ этомъ отношеніи она не имѣетъ правъ на дальнѣйшія преимущества. Появленіе ея объясняется полнымъ неустройствомъ у насъ краткосрочнаго сельскохозяйственнаго кредита, дарованіе ей новыхъ правъ только еще далѣе отодвинетъ вопросъ объ удовлетвореніи этой насущной потребности нашего землевладѣнія. Во всякомъ случаѣ, стремленіе проекта поставить въ болѣе прочное положеніе вторую закладную не вполнѣ рекомендуетъ предлагаемую систему, такъ какъ ни для кого не можетъ не быть вполнѣ очевиднымъ, что дальнѣйшее задолжаніе земли, при кредитѣ изъ 7 — 18% въ годъ, совершенно погубитъ наше землевладѣніе.

Проектируемый порядокъ создастъ и у насъ тѣ явленія, которыя заставляютъ нѣкоторыхъ аграріевъ Пруссіи требовать закрытія ипотечной системы въ самой Пруссіи, откуда эту систему предполагается перенести въ Россію для устройства у насъ поземельнаго кредита, какъ указывается во многихъ мѣстахъ пояснительной къ проекту записки.

О производствѣ торговъ по взысканіямъ съ суммы оцѣнки.

Окончивъ разсмотрѣніе вопроса объ участіи третьихъ лицъ и принимая во вниманіе, что проектъ предполагаетъ установить новый порядокъ, по которому торги по взысканіямъ кредитныхъ установленій будутъ производиться не съ суммы остающагося долга и накопившихся недоимокъ по кредитному учрежденію, продающему имѣніе, а съ суммы всѣхъ, числящихся на имѣніи, долговъ по вотчинной книгѣ или съ оцѣнки, произведенной банкомъ, при залогѣ имѣнія, если долги не достигаютъ оцѣночной суммы, причемъ первый торгъ будетъ идти съ повышенной суммы, а второй — съ пониженіемъ, Совѣщаніе подробно разсмотрѣло этотъ новый порядокъ съ цѣлью выясненія возможности примѣненія его на практикѣ.

Въ этомъ случаѣ мнѣнія совершенно раздѣлились. Представитель Полтавскаго земельнаго банка указалъ, что это нововведеніе можетъ крайне вредно отозваться на кредитныхъ учрежденіяхъ. Для владѣльца имущества, по мнѣнію С. С. Хрулева, совершенно безразлично, какъ производится торгъ — съ суммы-ли взысканія, или съ оцѣнки, такъ какъ въ томъ случаѣ, если имѣніе въ конецъ разорено имъ самимъ, то онъ при любомъ порядкѣ продажи ничего не теряетъ и не выигрываетъ, а если имѣніе стоитъ дороже того, что выдано банкомъ, то оно и пойдетъ за настоящую цѣну. Что же касается кредитныхъ учрежденій, то торги, которые ими будутъ производиться съ суммы оцѣнки, никогда не дадутъ благопріятныхъ результатовъ, такъ какъ, при такомъ порядкѣ, большинство имѣній будетъ оставаться за банками. Трудно сомнѣваться, что, при продажѣ съ суммы оцѣнки, на второй торгъ поступятъ очень многія изъ тѣхъ имѣній, которыя, при теперешнихъ условіяхъ, находятъ покупателей на первомъ торгѣ. А опытъ доказалъ, что и на теперешній второй торгъ, гораздо болѣе льготный, нежели второй торгъ по проекту Вотчиннаго Устава, покупатели являются лишь въ исключительныхъ случаяхъ, большая же часть непроданныхъ на первомъ торгѣ имѣній поступаетъ въ собственность банка, а это, вызываетъ необходимость

укрѣпить имѣніе за банкомъ съ обязательствомъ вновь продать оное въ теченіе года, хотя бы за безцѣнокъ.

Въ томъ же смыслѣ высказался и представитель С.-Петербургско-Тульскаго банка, который при этомъ указалъ, что вопросъ о производствѣ торговъ съ повышеніемъ и пониженіемъ поднимался уже не разъ и всегда не имѣлъ никакого успѣха. Надо замѣтить, что и въ прежнее время указывалось на невозможность, во второмъ случаѣ, т.-е. при торгахъ съ пониженіемъ, не разрѣшить вновь продолженіе торга опять съ повышеніемъ, такъ какъ, въ противномъ случаѣ, за имѣніе все-таки не будетъ получена наивысшая цѣна.

Къ этому мнѣнію присоединился и представитель Московскаго Городского Кредитнаго Общества, Одесскаго Общества Взаимнаго Кредита и нѣкоторые представители земельныхъ банковъ.

Съ другой стороны, представители Московскаго и Виленскаго земельнаго банковъ и Одесскаго Городского Кредитнаго Общества признавали вполнѣ возможнымъ производить торги съ оцѣночной суммы, такъ какъ только при этомъ условіи могутъ быть защищены интересы какъ землевладѣльцевъ, вынужденныхъ разставаться со своими имѣніями, такъ и кредиторовъ по частнымъ закладнымъ. Для самихъ кредитныхъ учрежденій совершенно безразлично, какъ будутъ производиться торги, а также ихъ интересы не страдаютъ и отъ того, будутъ-ли имущества продаваться на первыхъ торгахъ, или на вторыхъ. Но не то для владѣльцевъ продаваемыхъ недвижимыхъ имуществъ,— для нихъ предпочтительнѣе сдѣлать попытку выручить на торгахъ наиболѣе высокую цѣну, а это гораздо болѣе возможно при производствѣ торговъ съ оцѣночной суммы. Указанія на затрудни-тельность производства торговъ по той системѣ, которая предложена въ разсматриваемомъ проектѣ, преувеличены,— это ясно уже изъ одного того, что и въ настоящее время въ нѣкоторыхъ кредитныхъ учрежденіяхъ, согласно уставамъ ихъ (Херсонскій земскій банкъ), торги производятся съ суммы

оцѣнки. Между тѣмъ практика показала, что, при продажѣ съ торговъ за долгъ банку, во многихъ случаяхъ имѣнія идутъ за цѣны несравненно болѣе низкія, чѣмъ тѣ, кои дѣйствительно могли бы быть вырученными, къ явному ущербу какъ для владѣльцевъ продаваемыхъ имуществъ, такъ и для владѣльцевъ вторыхъ закладныхъ, если они сами не принимаютъ участія въ торгахъ и не оставляютъ имущество за собою. Далѣе еще указывалось и на то, что ст. 271, проектирующая новый порядокъ, вытекаетъ изъ основныхъ положеній Вотчиннаго Устава, что эта статья является необходимымъ послѣдствіемъ предположеннаго по проекту (ст. 260) института присоединенія и, наконецъ, что только при существованіи этой статьи возможно будетъ установить правильныя гражданскія правоотношенія.

Представитель Государственнаго Дворянскаго земельнаго банка разсматривалъ вопросъ нѣсколько общѣе. Указавъ на то, что всѣ главнѣйшія положенія Вотчиннаго Устава созданы по образцу германскаго законодательства, прослѣдивъ, засимъ, на примѣрахъ, какъ прививаются въ Россіи такого рода позаимствованія, П. Н. Измалковъ пришелъ къ убѣжденію, что всѣ законоположенія, которыя такимъ путемъ насаждались на нашу почву, никогда не проявляли жизнеспособности, что эти законоположенія проводились въ жизнь въ Россіи, въ то время, когда у себя на родинѣ, на Западѣ, они теряли уже всякое значеніе, считаясь уже отжившими свой вѣкъ. Это же самое должно будетъ повториться и съ проектомъ Вотчиннаго Устава, во всѣхъ частяхъ непримѣнимаго къ нашимъ кредитнымъ установленіямъ, а особеннно къ Государственному Дворянскому земельному банку. Что касается новаго порядка торговъ, то П. Н. Измалковъ такой новый порядокъ, наравнѣ съ институтомъ присоединенія, считаетъ безусловно вреднымъ для Дворянскаго банка.

Представитель Крестьянскаго Поземельнаго банка во все время теченія преній по различнымъ вопросамъ, касающимся проектируемаго порядка взысканія съ недвижимыхъ

имѣній, нѣсколько разъ выяснялъ непримѣнимость этого порядка по отношенію къ Крестьянскому Поземельному банку. Сущность всѣхъ возраженій, приведенныхъ А. Н. Костромитиновымъ, заключается въ нижеслѣдующемъ.

Подробно ознакомившись съ проектомъ Вотчиннаго Устава, А. Н. Костромитиновъ пришелъ къ убѣжденію, что проектъ, хотя онъ и дополнялся въ 1896 году, но совершенно игнорировалъ Высочайше утвержденный въ 1895 г. уставъ Крестьянскаго Поземельнаго банка. Между тѣмъ, уставъ этотъ составленъ не на основаніи какихъ-нибудь теоретическихъ соображеній, а только примѣнительно къ тѣмъ требованіямъ, которыя предъявляла сама жизнь. Черезъ шесть-семь лѣтъ послѣ 1883 года, т. е. послѣ открытія дѣйствій Крестьянскаго Поземельнаго банка, стало очевиднымъ, что уставъ его требуетъ нѣкоторыхъ измѣненій, въ чемъ ясно убѣдили тѣ факты, съ которыми приходилось встрѣчаться на практикѣ и самому А. Н. Костромитинову во время командировки его на югъ въ 1891 году. Тщательно собранный матеріалъ на мѣстѣ дѣйствій банка и послужилъ, главнымъ образомъ, основаніемъ, на которомъ строился новый уставъ Крестьянскаго Поземельнаго банка; цѣль, преслѣдуемая банкомъ по отношенію къ торгамъ, заключается въ томъ, чтобы, по возможности, устранить продажу, что и достигается путемъ примѣненія различныхъ мѣръ, замѣняющихъ продажу съ торговъ, дѣлающихъ ее часто излишнею. Цѣль эта, съ введеніемъ устава, болѣе или менѣе достигается, число продажъ и насильственнаго отобранія земель отъ крестьянъ значительно сокращается, а нынѣ Вотчинный Уставъ грозитъ тѣмъ, что снова повторится то явленіе, отъ котораго съ трудомъ сталъ только-что освобождаться Крестьянскій Поземельный банкъ. Допуская отчужденіе купленныхъ, при помощи банковыхъ ссудъ, земельныхъ участковъ, нельзя, съ тѣмъ вмѣстѣ, мѣру эту не признать крайнею, а потому слѣдуетъ допускать обращеніе къ ней не ранѣе, какъ исчерпавъ другіе, менѣе крупные, способы понужденія. Такой порядокъ дѣйствія предначертанъ самою цѣлью учрежденія

банка: слишкомъ поспѣшныя мѣры взысканія, принятыя безъ внимательнаго, въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ, изслѣдованія причинъ неисправности, легко могли бы уничтожить полезное дѣйствіе оказаннаго крестьянамъ пособія и способствовать обезземеленію такихъ крестьянъ, которые только-что начали обзаводиться хозяйствомъ. Этими соображеніями и руководствовался новый Высочайше утвержденный 27-го Ноября 1895 года уставъ Крестьянскаго Поземельнаго банка, постановляя (прилож. къ ст. 95) ст. 7 правилъ, которая говоритъ: «въ случаѣ допущеннаго заемщикомъ обезцѣненія назначеннаго въ продажу недвижимаго имущества, рубки лѣса, разоренія построекъ и т. п. банку предоставляется право принять оное черезъ посредство особаго уполномоченнаго въ свое управленіе со времени припечатанія объявленія о торгахъ. Доходы, полученные съ имущества, за вычетомъ понесенныхъ банкомъ расходовъ по управленію и расходовъ на публикацію о назначеніи заложеннаго имѣнія въ продажу, а также всѣхъ другихъ расходовъ, вызываемыхъ производствомъ публичныхъ торговъ, обращаются на возмѣщеніе суммы, за неплатежъ которой имѣніе назначено въ продажу, причемъ, если сумма эта, ко дню перваго или второго торга на имѣніе, будетъ покрыта сими доходами сполна, то продажа отмѣняется и имѣніе возвращается владѣльцу. Принятіе имущества въ управленіе банка совершается, въ случаѣ необходимости, при содѣйствіи мѣстной администраціи».

Перейдя къ разсмотрѣнію проектируемыхъ Вотчиннымъ Уставомъ порядковъ, А. Н. Костромитиновъ указалъ, что всѣ показанныя выше мѣропріятія, которыя нынѣ принимаются, станутъ совершенно невозможными при дѣйствіи сказаннаго Вотчиннаго Устава. Между тѣмъ только при условіи сохраненія за банкомъ права принимать въ свое завѣдываніе имущество до торговъ, только при существованіи того управителя, который нынѣ посылается банкомъ, а не того, который проектируется Вотчиннымъ Уставомъ, банкъ можетъ вполнѣ правильно функціонировать. Пояснивъ далѣе, какое нынѣ имѣется въ рукахъ банка число разнаго рода

способовъ для сохраненія за крестьянами земель (общественная запашка, измѣненіе состава юридическаго лица и т. д.), А. Н. Костромитиновъ доказалъ на цифровыхъ данныхъ, что несмотря на увеличеніе процента выдачи ссудъ (съ 75% оцѣнки до 90%)а потому и на увеличеніе числа бѣдныхъ кліентовъ банка, не имѣвшихъ прежде возможности пріобрѣтенія земли, въ виду слишкомъ значительной доплаты, число продажъ съ публичныхъ торговъ постоянно уменьшается.

Коснувшись затѣмъ вопроса о самыхъ вотчинныхъ установленіяхъ и вотчинныхъ книгахъ, представитель Крестьянскаго поземельнаго банка подробно, ознакомивъ Совѣщаніе съ значеніемъ ипотеки въ Царствѣ Польскомъ, всѣми ипотечными законами Царства, реформой ипотечныхъ учрежденій и т. д., указалъ на тѣ послѣдствія, которыми сопровождалась эта реформа, однимъ изъ коихъ надо считать огромную задолженность землевладѣнія по вторымъ, третьимъ и послѣдующимъ закладнымъ. Приведя далѣе цѣлый рядъ данныхъ о ростѣ долговъ и условіи заключенія въ Царствѣ Польскомъ займовъ, представитель Крестьянскаго банка пришелъ къ заключенію, что перенесеніе торговъ въ уѣздныя вотчинныя установленія тѣсно связано съ вздорожаніемъ кредита, такъ какъ въ уѣздныхъ городахъ предложеніе капиталовъ подъ ипотеки крупныхъ имѣній значительно болѣе ограничено, чѣмъ въ губернскихъ. Опасаясь, чтобы не повторились въ Россіи явленія, имѣвшія мѣсто въ Царствѣ Польскомъ, А. Н. Костромитиновъ полагалъ, что было бы гораздо цѣлесообразнѣе, если будутъ введены вотчинныя установленія, сосредоточить вотчинныя книги хоть временно въ губернскихъ городахъ, съ каковою цѣлью на первыхъ порахъ устроить лишь губернскія вотчинныя установленія вмѣсто уѣздныхъ. (Къ этому послѣднему мнѣнію вполнѣ присоединился и представитель Государственнаго Дворянскаго банка).

Далѣе представитель Крестьянскаго поземельнаго банка указалъ на то, что, по его мнѣнію, большую опасность для Крестьянскаго банка представляетъ разрѣшаемое владѣльцамъ заложенныхъ имѣній по Вотчинному уставу (ст. 200)

дробленіе имѣнія помимо согласія вотчинныхъ кредиторовъ, въ данномъ же случаѣ безъ предварительнаго согласія Крестьянскаго банка. Указавъ на тѣ способы, кои практиковались въ Царствѣ Польскомъ для устройства разнаго рода имѣній, а также какъ неблагопріятно отразились неудобства дробленія на практикѣ въ земскомъ кредитномъ обществѣ Царства Польскаго и объяснивъ, насколько важно для залогодержателя точно знать составъ и положеніе имѣнія, А. Н. Костромитиновъ заявилъ, что проектируемый порядокъ совершенно лишитъ Крестьянскій банкъ возможности продолжать свои операціи. Такъ какъ имѣнія нынѣ заложены въ банкѣ въ цѣломъ ихъ составѣ и въ случаѣ дробленія многія изъ заложенныхъ въ Крестьянскомъ банкѣ имѣній подвергнутся значительному обезцѣненію, то результатомъ дробленія безъ согласія банка можетъ оказаться оставленіе за банкомъ большаго числа участковъ, что приведетъ къ огромнымъ убыткамъ.

Наконецъ А. Н. Костромитиновъ указалъ, что еще въ 1884 году имѣлось въ виду, что Крестьянскій банкъ будетъ служить цѣлямъ правильнаго устройства быта переселенцевъ. Между тѣмъ Вотчинный Уставъ совершенно отнимаетъ у банка возможность выдавать ссуды переселенцамъ.

Все сказанное приводитъ къ заключенію, что, при составленіи проекта Вотчиннаго Устава вовсе не принимались въ разсчетъ тѣ особенности, которыя присущи Крестьянскому банку, и, которыя, отличая операціи сего банка отъ обычныхъ операцій земельныхъ банковъ, должны быть сохранены во всей ихъ неприкосновенности. Введеніе же Вотчиннаго Устава, въ томъ видѣ, какъ онъ проектированъ, неминуемо поставитъ Крестьянскій банкъ въ положеніе, при которомъ онъ долженъ будетъ ликвидировать свои операціи, что уже никакъ не можетъ быть признано желательнымъ прежде всего въ интересахъ крестьянскаго населенія.

Подводя итоги всему, что было сказано по вопросу о продажѣ имуществъ, начиная торгъ съ залоговой оцѣнки, предсѣдатель С.-Петербургско-Тульскаго земельнаго банка

указалъ, что проектъ Вотчиннаго Устава, создавая систему, долженствующую, казалось бы, удовлетворить всѣ требованія жизни, вмѣстѣ съ тѣмъ, какъ видно изъ всѣхъ заявленій, совершенно игнорировавъ какъ интересы Крестьянскаго банка, такъ и Дворянскаго, никого не удовлетворилъ, что ясно изъ существующаго разногласія между представителями однородныхъ учрежденій акціонерныхъ земельныхъ банковъ, городскихъ кредитныхъ обществъ и т. д. Это одно уже доказываетъ, что такіе жизненные вопросы, какъ тѣ, кои затронуты Вотчиннымъ Уставомъ, не укладываются въ заранѣе для нихъ приготовленныя рамки. Необходимо поэтому, если нужно дѣлать какія-либо измѣненія въ существующемъ порядкѣ, дать возможность примѣненія ихъ сообразно мѣсту и условіямъ, въ которыя будетъ поставлено новое учрежденіе. Вотчинный Уставъ въ этомъ отношеніи рѣшительно не удовлетворителенъ и врядъ ли можетъ имѣть какое-либо практическое примѣненіе, хотя бы съ тѣми измѣненіями и дополненіями, которыя изложены въ запискѣ Московскаго земельнаго банка. Ломка нынѣшняго порядка не приведетъ ни къ чему хорошему, а потому и желательно было бы не разрушать прочно установившійся и принесшій значительную пользу порядокъ, давая вмѣсто него что то совершенно для Россіи чуждое, а въ силу этого нежизнеспособное.

Резюмируя все сказанное, предсѣдатель прежде всего остановился на томъ, что, по его мнѣнію, представляется совершенно ненужною та подробная регламентація, которая вводится проектомъ. Рѣшительно неизвѣстно, какую цѣль преслѣдовалъ проектъ, создавая новый порядокъ производства торговъ, желаетъ ли онъ предупредить могущія быть, во время производства торговъ, злоупотребленія или онъ хочетъ дѣйствительно въ интересахъ землевладѣнія поднять цѣну продаваемаго имущества? Если первое, то тѣ злоупотребленія, которыя бываютъ на торгахъ (стачки, участіе маклаковъ, фиктивныя закладныя и т. д.) не могутъ быть уничтожены тѣми правилами, которыя проектированы. Если же стремиться къ поднятію цѣны продаваемаго имущества,

то въ этомъ случаѣ, правилами по количеству, даже вдвое больше, чѣмъ ихъ имѣется въ проектѣ, нельзя принести никакой пользы по самому существу дѣла. Успѣшность торговъ зависитъ не отъ того порядка, которымъ совершается продажа имущества, а отъ качества самаго имущества. И въ настоящее время, при продажѣ существующимъ порядкомъ, какъ это не разъ указывалось во время совѣщанія, цѣнныя имущества всегда находятъ покупателя по хорошей цѣнѣ. Врядъ ли продажа съ оцѣнки, а тѣмъ болѣе съ общей суммы долговъ, которыхъ, какъ видно изъ приложенной къ проекту формы вотчинной книги предполагается слишкомъ много, въ отношеніи поднятія цѣны принесетъ какую-нибудь пользу.

Считая сказанный вопросъ исчерпаннымъ, предсѣдатель предложилъ перейти къ обсужденію вопросовъ о принудительномъ залогѣ и о началѣ безповоротности.

Принудительный залогъ и начало безповоротности.

Судебно-принудительный залогъ устанавливается ст. 43 Вотчиннаго Устава. Этотъ институтъ для нашего законодательства является совершенною новостью, чего, впрочемъ, не отрицаютъ и сами составители проекта (т. I, стр. 302). «Таковой новый порядокъ (говорятъ составители проекта) обезпеченія денежныхъ исковъ на недвижимомъ имуществѣ,— болѣе обезпечивающій взыскателя въ сравненіи съ нынѣ дѣйствующимъ порядкомъ, — построенъ не на началѣ соразмѣрнаго удовлетворенія личныхъ требованій (какъ обезпеченныхъ, такъ и не обезпеченныхъ на имѣніи), составляющемъ отличительный характеръ существующей въ настоящее время системы запрещеній, а на началѣ преимущественнаго удовлетворенія и старшинства, т. е. на залоговомъ началѣ [1])». Естественно возникаетъ вопросъ, какими же мотивами руководствовались составители, создавая этотъ новый порядокъ? Отвѣтъ на это опять таки заключается въ объяснительной запискѣ. — «Предоставленіе кредитору по обязательству, не

---

[1]) Т. I, стр. 303.

обезпеченному залогомъ, права пріобрѣсти такое обезпеченіе по судебному рѣшенію не можетъ считаться несправедливымъ по отношенію къ другимъ личнымъ кредиторамъ, не успѣвшимъ предъявить искъ или добиться присужденія имъ своихъ претензій, такъ какъ отъ нихъ самихъ зависитъ озаботиться своевременнымъ охраненіемъ своихъ правъ. Хотя по дѣйствующему законодательству изъ суммы, вырученной публичною продажею имѣнія удовлетворяется не одинъ только взыскатель, тѣмъ не менѣе къ участію въ распредѣленіи такой суммы допускаются не всѣ личные кредиторы, а только тѣ изъ нихъ, которые предъявили свои исполнительные листы ко взысканію своевременно, т. е. до истеченія шести недѣль со дня представленія взысканной суммы въ окружный судъ (ст. 1222 уст. гражд. судопр.) [1])».

Приведенныя выдержки очень ясно говорятъ, что указанный новый институтъ всецѣло вылился изъ той идеи, на которую не разъ обращено было вниманіе, а именно изъ идеи о ликвидаціи имущества. Эта форма ликвидаціи представляется одинаковою съ конкурснымъ производствомъ. Кстати, ни самъ Уставъ, ни объяснительная при немъ записка не указываютъ на то, въ какомъ отношеніи стоитъ Уставъ Вотчинный къ конкурсному порядку.

Установивъ «*принудительный залогъ*», составители проекта на ряду съ нимъ создаютъ еще новый институтъ—это *безповоротность*.

Коснувшись этого второго института, т. е. *безповоротности*, представляется необходимымъ подробно ознакомиться съ существомъ его и выяснить отношеніе его къ показанной выше руководящей идеѣ.

Начало безповоротности устанавливается ст.ст. 14, 15, 16 и 17 Вотчиннаго Устава (изд. 1896 г.). Хотя составители Устава въ объяснительной запискѣ указываютъ, что начало безповоротности вообще не чуждо нашему законодательству, но по существу это институтъ новый.

---

[1]) Т. I, стр. 304—305.

Сами составители Устава смотрятъ на безповоротность, какъ на орудіе обоюдоострое, которое съ одной стороны, ограждая пріобрѣтателей отъ уничтоженія правъ, пріобрѣтенныхъ ими отъ несобственниковъ, съ другой стороны нарушаетъ права дѣйствительныхъ собственниковъ и другихъ законныхъ обладателей вотчинныхъ правъ [1]). «Какими бы соображеніями, говорится далѣе въ объяснительной къ проекту Устава запискѣ, ни оправдывалось, однако, примѣненіе начала безповоротности, оно во всякомъ случаѣ основано на признаніи дѣйствительными такихъ правъ, которыя могутъ быть оспорены, являясь такимъ образомъ существеннымъ отступленіемъ отъ общихъ гражданскихъ законовъ (т. X ч. I, ст.ст. 420, 609, 691, 384, 1627, 1629) и всегда связано съ нарушеніемъ чьихъ-либо законныхъ правъ».

Такимъ образомъ уже сами составители Устава усматривали, что, съ введеніемъ въ дѣйствіе начала *безповоротности*, явятся случаи, гдѣ разнаго рода подвохи (подлоги и т. д.) будутъ законнымъ способомъ пріобрѣтенія правъ.

Впрочемъ, въ объяснительной къ проекту запискѣ это нигдѣ и не отрицается, настолько даже, что тамъ, гдѣ подробно излагается дѣйствіе началъ *безповоротности*, говорится прямо, что такое начало извѣстно нашему законодательству, а именно въ ст. 26 нынѣ дѣйствующаго Вексельнаго Устава (т. XI ч. 2, изд. 1893 г.) проводится принципъ, по которому ничтожный вексель, переданный третьему лицу, дѣйствителенъ въ пользу этого лица [2]) (тоже, т. II, стр. 304).

Нельзя, говоря о безповоротности, не упомянуть, что, согласно объяснительной къ проекту запискѣ, «признаются въ отношеніи третьихъ лицъ *безповоротными* распоряженія тѣхъ, за кѣмъ, *хотя бы и ошибочно*, значится по вотчинной книгѣ имѣніе или право, составляющія предметъ распоряженія» [3]). Это, впрочемъ, положеніе и не могло не найти себѣ мѣста въ запискѣ, такъ какъ по проекту вотчинная

---

[1]) Т. I, стр. 29.
[2]) Т. I, стр. 82.
[3]) Т. I, стр. 118.

книга является полнымъ и достовѣрнымъ источникомъ всѣхъ свѣдѣній о юридическомъ положеніи имѣнія [1]).

Далѣе надо отмѣтить, что начало безповоротности вступаетъ въ силу немедленно по записаніи правъ на имущество въ вотчинную книгу; отсрочка допускается лишь въ видѣ исключенія. «Причемъ къ числу исключеній, по прямому смыслу объяснительной записки къ Уставу, нѣтъ основанія вносить, какъ того требовалъ одинъ изъ участниковъ въ работахъ по составленію Устава сенаторъ І. М. Карницкій, тѣ случаи, когда причина неправильнаго внесенія въ вотчинную книгу кроется *въ подлогѣ или преступленіи*» [2]).

Таковы главныя начала безповоротности, особенно опасныя при тѣхъ обстоятельствахъ, что, какъ предполагаетъ Уставъ, рѣшительно всякія сдѣлки съ недвижимымъ имуществомъ можно будетъ совершать въ нѣсколько часовъ, рѣдко въ нѣсколько дней. Слѣдовательно, все, что записано въ вотчинную книгу *безповоротно*, рѣшаетъ судьбу всякаго недвижимаго имущества, причемъ эта безповоротность узаконяетъ подмѣнъ и подставленіе лицъ, подлоги въ документахъ и поддѣлки подписей, подложныя довѣренности, фиктивныя закладныя и т. д. Кто же будетъ отвѣчать за эти ошибки, подлоги и преступленія, если они будутъ имѣть мѣсто?

Въ этомъ вопросѣ, согласно объяснительной запискѣ, надо различать двѣ стороны. Во-первыхъ, можетъ быть совершено преступленіе умышленное администраціею вотчиннаго установленія, а во-вторыхъ, можетъ быть совершенъ подлогъ или другое преступленіе, коимъ будутъ нарушены права владѣльца имущества третьими лицами. Въ этомъ второмъ случаѣ администрація только ошибочно вноситъ основанныя на подложныхъ документахъ права въ вотчинную книгу. Подлоговъ и преступленій, совершенныхъ администраціей, проектъ не предполагаетъ; ихъ быть не можетъ, при томъ составѣ вотчинныхъ установленій, который проектируется по Уставу (т. I, ст. 116).

---

[1]) Т. I, стр. 82 и др.

[2]) Т. I, стр. 165.

Такимъ образомъ, по словамъ объяснительной записки, могутъ быть лишь ошибки, за которыя отвѣчаетъ вотчинное установленіе. Выше уже указывалось, какова будетъ эта отвѣтственность и какъ она мало гарантируетъ матеріально лицъ потерпѣвшихъ. Точно также указывалось и на то, что германскій законъ отказался уже отъ установленія отвѣтственности такого рода и призналъ возможнымъ выставить отвѣтчикомъ за ущербы само государство.

Измѣняя совершенно порядокъ установленія залоговаго права (ст. 56—58 Вотч. Уст.), создавая акты, которые будутъ «являться носителемъ залоговаго права и *орудіемъ* оборота ипотечныхъ цѣнностей» (т. I, стр. 359), составители Устава признали нужнымъ создать еще такой опасный институтъ, какъ «*безповоротность*». Сами составители Устава признаютъ, что при опредѣленіи тѣхъ границъ, въ предѣлахъ которыхъ дѣйствіе начала безповоротности должно быть допущено, требуется особая осторожность (т. I, стр. 353). Далѣе они указываютъ, что законъ вотчинный, какъ законъ особенный, составляющій отступленіе отъ общихъ гражданскихъ нормъ, можетъ имѣть примѣненіе только въ такихъ предѣлахъ, въ какихъ это необходимо для осуществленія его особенной цѣли, состоящей въ устройствѣ поземельнаго кредита, немыслимаго внѣ упроченія права собственности на недвижимыя имѣнія и приведенія въ извѣстность обременяющихъ оныя правъ (т. I, стр. 353).

Такимъ образомъ *безповоротность* со всѣми указанными выше ея особенностями важна для устройства земельнаго кредита.

Указавъ, какое шаткое право на недвижимость создается путемъ внесенія въ законъ начала безповоротности, какое открывается проектомъ удобство для различныхъ сочетаній бронзовыхъ векселей съ фиктивными закладными, при содѣйствіи (или безъ таковаго) начала безповоротности, Предсѣдатель выяснилъ засимъ, что составители Устава, руководствуясь всегда германскимъ закономъ, при введеніи начала безповоротности, какъ и во всѣхъ другихъ случаяхъ, имѣли

въ виду не публичный, а частный кредитъ. Этимъ только и объясняется указаніе проекта на то, что безповоротность необходима для привлеченія капитала и капиталистовъ. Несомнѣнно, все это нужно не для капитала кредитныхъ установленій, а лишь для капитала частнаго, т. е. опять для той же второй закладной.

Выяснивъ затѣмъ, что по дѣйствующему закону никто не имѣетъ обязанности оплачивать поддѣланный на его имя вексель, купонъ, акцію, облигацію и даже кредитный билетъ, Предсѣдатель указалъ, что начало безповоротности въ будущемъ создастъ порядокъ, при которомъ на каждомъ подложномъ документѣ можно будетъ основать свое право на имущество и тѣмъ самымъ лишить вполнѣ добросовѣстнаго владѣльца сего имущества законныхъ его правъ. Отрицать это положеніе положительно нѣтъ возможности, если вспомнить, что вотчинная книга не только региструетъ права существующія, но и создаетъ новыя права на имущество. При этомъ нельзя не обратить вниманія на то, что проектъ Вотчиннаго Устава выставляетъ какъ основное правило презумпцію добросовѣстности, недобросовѣстность должна быть доказана (ст. 17).

Всѣ приведенныя выше соображенія о той опасности, которой подвергается право на недвижимое имущество при введеніи въ дѣйствіе начала безповоротности высказывались, впрочемъ, и въ средѣ самихъ составителей Устава (т. I, стр. 156).

Создавать для русскаго народа непросвѣщеннаго, полуграмотнаго, такого рода законы,—это создавать цѣлое гнѣздо споровъ, исковъ и сутяжничества. Германское законодательство, которое служило образцомъ для составителей разсматриваемаго Устава, хотя тоже исходило изъ одной общей идеи и стремилось все подогнать такъ, чтобы ни въ чемъ эту идею не нарушить, побоялось однако въ этомъ своемъ стремленіи идти такъ далеко, какъ нашъ проектъ.

Выяснивъ далѣе, насколько опасно примѣненіе началъ безповоротности, при тѣхъ основныхъ началахъ доказательствъ

правъ, кои проектируются Уставомъ, Предсѣдатель, основываясь на объяснительной къ проекту Устава запискѣ, высказалъ предположеніе, что примѣненіе въ Россіи начала безповоротности въ тѣхъ предѣлахъ, какъ это предполагается по Уставу, погубитъ совершенно дѣло публичнаго кредита, создастъ всевозможныя столкновенія между крестьянскимъ населеніемъ, еще болѣе усилитъ мобилизацію земель, обезцѣнитъ земли, не принеся рѣшительно никому никакой пользы. Указанныя положенія были иллюстрированы разнаго рода примѣрами и ссылками на дѣйствующее законодательство. Введеніе такого института въ Россіи, по мнѣнію Предсѣдателя, опаснѣе, чѣмъ гдѣ бы то ни было, въ виду полнаго отсутствія у насъ пониманія юридическихъ началъ; въ Германіи, напримѣръ, выходитъ законъ и сейчасъ же за нимъ объяснительныя къ нему записки, толкованія, учебники и т. д., у насъ ничего подобнаго нѣтъ и врядъ ли и будетъ.

Послѣ рѣчи предсѣдателя по вопросу высказался представитель Государственнаго Дворянскаго банка. Послѣдовательно прослѣдивъ, какъ примѣненіе начала безповоротности отразится на заемщикахъ, частныхъ кредитныхъ учрежденіяхъ и какъ на дворянскомъ сословіи, составляющемъ по преимуществу кліентелу Государственнаго Дворянскаго земельнаго банка, П. Н. Измалковъ всецѣло присоединился къ тому, что введеніе въ жизнь этого начала создаетъ опасное орудіе въ рукахъ лицъ, стремящихся къ недобросовѣстной наживѣ. Въ рѣчи своей представитель Государственнаго Дворянскаго банка особенно подчеркнулъ, что начало безповоротности стоитъ въ полномъ противорѣчіи съ тѣми началами, кои положены въ основу судебныхъ уставовъ 1864 года.

Въ томъ же смыслѣ высказались и представители Московскаго, С.-Петербургскаго и Кронштадтскаго городскихъ кредитныхъ обществъ. Представитель Московскаго городскаго кредитнаго общества подробно выяснилъ, что начало безповоротности дастъ всякому желающему полную возможность скрыть все свое имущество, предъ объявленіемъ своей

несостоятельности. Представитель Петербургскаго кредитнаго общества присяжный повѣренный Брафманъ на частномъ примѣрѣ доказалъ всю невозмолпость примѣненія къ жизни началъ безповоротности. Наконецъ, представитель Кронштадтскаго городскаго кредитнаго общества, коснувшись общаго вопроса о томъ, что должно быть положено въ основу вотчиннаго порядка, доказывалъ, что тѣ начала, кои приняты въ проектѣ поведутъ лишь къ мобилизаціи земель, создавъ изъ земли только товаръ и ничего больше. Засимъ, что касается спеціально начала безповоротности, то по мнѣнію г. Волкова, оно кромѣ вреда ничего не принесетъ, давъ широкій просторъ для всякаго рода недобросовѣстныхъ сдѣлокъ.

Съ противоположнымъ мнѣніемъ выступилъ одинъ лишь представитель Московскаго земельнаго банка г. Гольденвейзеръ, который пространно доказывалъ, что изучая въ деталяхъ проектъ, онъ вынесъ глубокое убѣжденіе, что всѣ части его чрезвычайно логично обоснованы, что начало безповоротности нельзя понимать въ смыслѣ безповоротности имущественныхъ правъ, проектъ знаетъ только безповоротность регистраціи. По мнѣнію г. Гольденвейзера обсужденіе принципа,—нужно или нѣтъ начало безповоротности,—ни къ чему не приведетъ въ томъ случаѣ, если не стать на указанную выше точку зрѣнія. Съ точки зрѣнія регистраціи, безповоротность необходима какъ для владѣльцевъ имущества, такъ и для кредитныхъ учрежденій, которыя принимаютъ эти имущества въ залогъ. Далѣе изложивъ дѣйствующій порядокъ укрѣпленія правъ на имущество и сопоставивъ его съ проектируемымъ, г. Гольденвейзеръ доказывалъ, что этотъ будущій порядокъ, какъ преслѣдующій цѣли регистраціи не можетъ не явиться значительно улучшеннымъ.

Резюмируя все сказанное, предсѣдатель еще разъ напомнилъ, что вотчинный уставъ вовсе не преслѣдуетъ одной лишь цѣли регистраціи въ томъ смыслѣ, какъ это предполагаетъ г. Гольденвейзеръ, это ясно и изъ самихъ статей устава и изъ объяснительной къ нему записки; поэтому на-

чало безповоротности врядъ ли можетъ быть защищаемо съ точки зрѣнія регистраціи.

Залоги поручительный и кредитный.

Признавая вопросы о принудительномъ залогѣ и о началѣ безповоротности выясненными, предсѣдатель нашелъ возможнымъ перейти къ обсужденію слѣдующихъ вопросовъ, а именно къ вопросамъ о залогѣ поручительномъ (ст. 50 устава) и о залогѣ кредитномъ (ст. 49 устава).

Принимая, однако, во вниманіе, что залогъ поручительный мало задѣваетъ интересы кредитныхъ учрежденій, совѣщаніе и не должно подвергать его подробному обсужденію; что же касается залога кредитнаго, то по этому вопросу предсѣдатель просилъ высказаться представителя Одесскаго общества взаимнаго кредита, какъ единственнаго представителя учрежденій, интересы которыхъ сильно затрогиваются вопросомъ о кредитномъ залогѣ.

Напомнивъ то, что было имъ сказано по этому вопросу въ одномъ изъ первыхъ засѣданій совѣщанія, С. П. Ярошенко, на основаніи текста статей и объяснительной записки, доказалъ, что примѣненіе проектируемыхъ правилъ совершенно парализуетъ дѣятельность обществъ взаимнаго кредита не только по операціямъ съ недвижимыми имуществами, но по всѣмъ остальнымъ операціямъ. Открывая кредитъ въ максимальномъ размѣрѣ, общества даютъ возможность домовладѣльцамъ получать необходимыя имъ суммы частями въ счетъ открытаго кредита, такъ какъ налагая запрещенія въ полномъ размѣрѣ кредита, общества обезпечены въ смыслѣ старшинства взысканія. Съ введеніемъ проекта Вотчиннаго Устава, общества эти не будутъ въ состояніи примирить предоставляемыя другимъ кредиторамъ права съ условіями кредита въ обществахъ.

Указавъ, на сколько въ данномъ случаѣ важно мнѣніе С. П. Ярошенко, который постоянно сталкивается съ вопросами о кредитномъ залогѣ на практикѣ, предсѣдатель просилъ по этому вопросу высказаться и другихъ членовъ совѣщанія. По этому вопросу участники совѣщанія пришли

къ согласному взгляду, что предположенія устава совершенно не осуществимы на практикѣ.

О преобразованіи нынѣшняго залоговаго права.

Окончивъ съ этимъ вопросомъ, совѣщаніе перешло къ разсмотрѣнію ст.ст. 100—103 Вотчиннаго Устава. Содержаніемъ этихъ статей устанавливается новый порядокъ, по которому вотчинный кредиторъ, не получившій полнаго удовлетворенія изъ заложеннаго имѣнія, можетъ обращать взысканіе на другое имущество первоначальнаго должника или его наслѣдника.

Выяснивъ тѣ начала, кои положены въ основаніе нашего залоговаго права по дѣйствующему закону, предсѣдатель указалъ на особенность его сравнительно съ большинствомъ западно-европейскихъ законодательствъ, а именно *на ограниченную отвѣтственность*, т. е. отвѣтственность предъ кредиторомъ однимъ только тѣмъ объектомъ, который спеціально обезпечиваетъ залогъ. Прослѣдивъ далѣе, какъ эта ограниченная отвѣтственность отразилась и на другихъ частяхъ нашего имущественнаго права, Предсѣдатель подробно разъяснилъ, на сколько важно сохраненіе сего начала и въ будущемъ. Между тѣмъ составители проекта, не желая поступиться цѣльностью идеи ликвидаціи, а также боясь чѣмъ нибудь нарушить права второй закладной, рѣшили отнять отъ нашего законодательства именно эту его особенность. Какія именно причины побудили проектъ Вотчиннаго Устава предпринять на такой важный шагъ, сказать очень трудно, такъ какъ мотивировка статей 100—103 на столько слаба, что изъ нея ничего вывести нельзя. Надо всетаки считать главнымъ мотивомъ то указаніе, что такого рода ограниченной отвѣтственности не знаетъ западно-европейское законодательство.

Послѣ такого вступленія предсѣдатель предложилъ приступить къ обсужденію сказанныхъ выше статей.

По этому вопросу представитель Полтавскаго сельскохозяйственнаго общества, сенаторъ Н. Г. Принтцъ указалъ, что ст. 100—103 представляютъ кредиторамъ новыя, без-

условно пагубныя для земли льготы, а именно право, при невыручкѣ сполна отданныхъ въ ссуду денегъ черезъ продажу земли, обращать взысканіе на всякое другое имущество землевладѣльца. Съ перваго взгляда можетъ показаться, что обязанность возврата всѣхъ денегъ, взятыхъ въ заемъ, отвѣчаетъ вполнѣ естественной справедливости, внѣ зависимости отъ способа обезпеченія ихъ. Но при ближайшемъ разсмотрѣніи совокупности обстоятельствъ, это начало вѣрно только въ теоріи. Въ дѣйствительной и жизни, такая прерогатива кредитора составляетъ только утонченное орудіе для окончательнаго разоренія землевладѣльца, помимо захвата его имѣнія. Стоитъ только вникнуть въ совокупность мѣръ, установляемыхъ проектомъ устава, чтобы убѣдиться, какія могучія средства даетъ онъ въ руки залогопринимателя. При нашихъ климатическихъ условіяхъ, когда одна часть Россіи нерѣдко страдаетъ недородомъ, при сильной измѣнчивости, въ короткое время нѣсколькихъ мѣсяцевъ, цѣнъ на сельскохозяйственныя произведенія, 30—100% при предоставляемой проектомъ устава свободѣ кредитора выбрать подходящее время для назначенія публичныхъ торговъ и, наконецъ при значительности ежегодныхъ случаевъ принудительной продажи, откроется широкое поле къ разнаго рода ухищреніямъ, чтобы отобрать отъ залогодателей ихъ имѣнія по ничтожной цѣнѣ и затѣмъ удержать еще возможность значительную долю капитала изъ прочаго имущества бывшаго земельнаго собственника. Вѣроятно, Государственный Совѣтъ и имѣлъ въ 1881 году въ виду возможность подобныхъ утѣсненій, преподавъ въ ст. 20 главныхъ основаній указаніе о томъ, что должникъ можетъ подлежать отвѣтственности предъ кредиторомъ лишь тѣмъ самымъ имуществомъ, въ крѣпостную книгу котораго долговое обязательство записано, развѣ бы между должникомъ и землевладѣльцемъ состоялось соглашеніе объ отвѣтственности всѣмъ состояніемъ перваго до полнаго удовлетворенія. И эта послѣдняя прибавка крайне отяготительна для землевладѣльцевъ на томъ основаніи, что при недостаточномъ распространеніи у насъ денегъ, заем-

щикъ всегда испытываетъ на себѣ извѣстный гнетъ капиталиста и долженъ согласиться на поставляемыя ему чрезмѣрныя притязанія, рѣдко имѣя возможность выбора изъ нѣсколькихъ предложеній. Совершенное проектомъ отступленіе отъ вышеупомянутаго указанія Государственнаго Совѣта и обращеніе исключенія, въ немъ допущеннаго, въ общее правило, основано единственно на подражаніи новѣйшимъ иностраннымъ законодательствамъ. Какъ противорѣчащая исторически установившемуся воззрѣнію нашего права на залогъ, современнымъ нуждамъ нашего землевладѣнія и одному изъ главныхъ основаній, преподанныхъ въ руководство при разработкѣ новаго порядка укрѣпленія правъ на недвижимое имущество, такая льгота кредиторамъ едва ли можетъ удостоиться законодательной санкціи.

Почти безъ всякихъ преній совѣщаніе пришло къ заключенію, что если бы проектъ былъ приведенъ въ исполненіе, то въ этомъ случаѣ необходимо будетъ ходатайствовать о совершенномъ исключеніи ст. 100—103, какъ статей совершенно не соотвѣтствующихъ ни интересамъ кредитныхъ учрежденій, ни интересамъ землевладѣльцевъ.

Объ объемѣ залоговаго права.

Слѣдующій вопросъ, подлежавшій разсмотрѣнію совѣщанія, былъ—объемъ залоговаго права и предлагаемыхъ въ проектѣ правилъ.

Приступивъ къ разсмотрѣнію статей, которыя касаются этого вопроса (Вотч. Уст. отд. 7, ст.ст. 74—83), предсѣдатель прежде всего пояснилъ, что статьи 74, которая говоритъ: «Заложенное имѣніе отвѣчаетъ за капитальную сумму требованія, за нарѣшіе на нее за послѣдніе два года проценты, если по вотчинной книгѣ значатся проценты, и за понесенныя вотчиннымъ кредиторомъ при взысканіи судебныя издержки, въ размѣрѣ не свыше пяти процентовъ съ капитальной суммы требованія, если въ статьѣ о залогѣ не установлено иного размѣра издержекъ», — онъ не считаетъ нужнымъ касаться въ виду того, что, какъ видно изъ самаго текста ея, она представляетъ изъ себя не что иное, какъ

замаскированную неустойку. Такимъ образомъ совѣщанію представляется необходимымъ подробно ознакомиться со статьями 75—83 Вотчиннаго Устава и высказаться, на сколько дѣйствительно желательно было бы введеніе въ жизнь изложенныхъ въ этихъ статьяхъ постановленій, предоставляющихъ банкамъ и другимъ кредиторамъ слишкомъ широкій просторъ, отдавая въ ихъ распоряженіе гораздо больше, чѣмъ имъ предоставлено дѣйствующимъ законодательствомъ. Первою изъ этихъ статей, ст. 75 устанавливается: «Залогъ простирается на все имѣніе, а именно:

1) на имѣніе въ томъ составѣ, въ какомъ оно значилось по вотчинной книгѣ во время внесенія залога, а равно на участки, впослѣдствіи присоединенные къ имѣнію, и на приращенія, происшедшія вслѣдствіе естественныхъ событій;

2) на принадлежащія собственнику строенія и сооруженія, какъ находившіяся въ имѣніи во время внесенія залога, такъ и возведенныя собственникомъ впослѣдствіи;

3) на растущій въ имѣніи лѣсъ, на неотдѣленные плоды и вообще на стоящія на корню произрастенія;

4) на движимыя вещи, составляющія принадлежность имѣнія, пока онѣ не отчуждены и не удалены изъ имѣнія;

5) на наемную плату и на всякаго рода платежи, причитающіеся собственнику по имѣнію;

6) на причитающееся собственнику страховое вознагражденіе за сгорѣвшія или поврежденныя строенія, плоды, произрастенія, а также за движимость, составляющую принадлежность имѣнія».

Въ постатейныхъ объясненіяхъ по поводу этой статьи говорится: опредѣляя, что залогъ простирается «на все имѣніе, ст. 75 проекта въ отдѣльныхъ пунктахъ развиваетъ затѣмъ подробно, какіе именно предметы обнимаются этими словами. Опредѣленіе это, говорится далѣе, служитъ новымъ подтвержденіемъ взгляда, уже выраженнаго проектомъ въ ст. 44, по которой только все имѣніе, какъ цѣлое, можетъ быть предметомъ залога, почему залогъ части имѣнія, пока эта часть не перенесена въ отдѣльную вотчинную книгу и

не стала, въ свою очередь, *самостоятельной вотчинной единицей*, не допускается». По этому поводу предсѣдатель прежде всего указалъ на то, что *вотчинная единица* проектовъ что то крайне неопредѣленное, созданное Уставомъ, не имѣющее рѣшительно никакого реальнаго значенія. Вводя эту вотчинную единицу и признавая необходимымъ при этомъ сліяніе въ ней разнаго рода отдѣльныхъ, органически несвязанныхъ между собою частей, Вотчинный Уставъ даетъ очень опасную вещь нашему наполовину неграмотному народу. Засимъ, указавъ на то, что вообще регистрація, которую желаетъ провести Вотчинный Уставъ, можетъ быть предназначена скорѣе для кредита сельскохозяйственнаго (credit agricol), а не для кредита ипотечнаго (credit foncver), предсѣдатель коснулся вопроса о томъ, чѣмъ руководствовался проектъ, создавая правила, изложенныя въ ст. 75—83. По мнѣнію предсѣдателя, проектъ и въ настоящемъ случаѣ, какъ и во всѣхъ другихъ, не желалъ отступить отъ тѣхъ иностранныхъ образцовъ, которые приняты имъ были въ основаніе Устава. Созданныя правила, можетъ быть, вполнѣ логически вытекаютъ изъ началъ, положенныхъ въ основаніе проекта, но они очень тяжело могутъ отразиться на благосостояніи всего русскаго землевладѣнія, совершенно лишая его права пользоваться краткосрочнымъ кредитомъ. Это ясно изъ того, что примѣненіе на практикѣ ст. 75 и послѣдующихъ неминуемо создастъ невозможность 1) существованія личнаго кредита, 2) образованія и развитія разнаго рода сельскихъ кассъ, товариществъ и т. п. и наконецъ 3) пріобрѣтенія сельскохозяйственныхъ машинъ въ кредитъ самостоятельно или черезъ посредство сельскохозяйственныхъ обществъ, земствъ и т. д. При полномъ сознаніи необходимости реформы залоговаго права, нельзя согласиться съ составителями проекта, что устанавливаемымъ ими порядкомъ можно будетъ чего нибудь достигнуть. И при разсмотрѣніи этой статьи опять-таки приходится отмѣтить, что проектъ былъ проникнутъ не сознаніемъ необходимости устанавливаемаго порядка, въ виду требованія жизни, а желаніемъ во что бы то ни стало не

отступать отъ своей системы. На самомъ же дѣлѣ ужъ если нужны реформы ипотечнаго кредита, такъ это для организаціи меліоративнаго кредита, для созданія строительнаго кредита, т. е. для всего того, что станетъ вполнѣ неосуществимымъ при введеніи въ дѣйствіе Вотчиннаго Устава. Изъ преній выяснилось, что предоставляемое указанными статьями кредиторамъ расширеніе правъ дѣйствительно, какъ то указано было и предсѣдателемъ, привело бы къ сокращенію или даже полному уничтоженію краткосрочнаго сельскохозяйственнаго кредита.

По этому вопросу представителями кредитныхъ учрежденій указывалось, что выдавая не свыше 60% цѣны подъ залогъ имѣнія, банки долгосрочнаго кредита не могутъ распространять свои права и дѣйствительно не распространяютъ ихъ въ настоящее время на живой и мертвый инвентарь, на наемную плату, на движимость, хотя бы она не была отчуждена и удалена изъ имѣнія, на пожарное вознагражденіе за сгорѣвшіе плоды, произрастенія и движимость. Принимая во вниманіе, что безъ оборотнаго капитала веденіе хозяйства во многихъ случаяхъ безусловно немыслимо, что въ настоящее время инвентарь покупается часто въ кредитъ, что землевладѣльцы пользуются кредитомъ въ Государственномъ и частныхъ коммерческихъ банкахъ подъ залогъ хлѣба, что уставъ Государственнаго банка предусматриваетъ разнообразныя формы кредита сельскимъ хозяевамъ, что кредитъ на пріобрѣтеніе живаго и мертваго инвентаря предусмотрѣнъ и въ уставахъ мѣстныхъ кредитныхъ учрежденій—для мелкаго кредита,—расширеніе правъ вотчинныхъ кредиторовъ, какъ оно опредѣлено въ проектѣ Вотчиннаго Устава, можетъ нанести крупный ущербъ сельскимъ хозяевамъ, лишивъ ихъ тѣхъ формъ кредита, развитіе которыхъ является безусловно желательнымъ. При наличности земельныхъ банковъ полученіе ссудъ подъ залогъ имѣній не представляетъ затрудненій; въ гораздо большей степени ощущается потребность въ краткосрочномъ сельскохозяйственномъ кредитѣ.

Именно этимъ формамъ кредита, какъ было отмѣчено

представителемъ Московскаго земельнаго банка М. Я. Герценштейномъ, наносится сильный ущербъ распространеніемъ правъ земельныхъ банковъ и другихъ кредиторовъ на тѣ составныя части хозяйства, которыя должны служить обезпеченіемъ для сельскохозяйственнаго краткосрочнаго, а не поземельнаго долгосрочнаго кредита. Съ другой стороны, такая постановка вопроса неминуемо привела бы къ тому, что земельные банки были бы вынуждены открывать землевладѣльцамъ сельскохозяйственный кредитъ, чего они по своей организаціи не въ состояніи выполнить и отъ чего они весною 1897 года отказались, когда это имъ было предложено Г. Министромъ Финансовъ.

Высказавъ общія соображенія, совѣщаніе перешло къ разсмотрѣнію каждаго отдѣльнаго пункта ст. 75. Изъ продолжительныхъ по этому вопросу преній выяснилось, что п.п. 1, 5 и 6 со словъ «плоды», произрастенія и т. д. должны быть уничтожены, какъ безусловно могущіе привести къ полному разоренію наше землевладѣніе. Что касается п.п. 2 и 3, то, принимая во вниманіе, что въ этихъ пунктахъ нѣтъ ничего новаго, по сравненію съ тѣмъ порядкомъ, который и нынѣ практикуется въ кредитныхъ учрежденіяхъ, то эти оба пункта могутъ быть оставлены въ проектѣ безъ измѣненія. Наконецъ относительно пункта 4-го указывалось, что онъ, въ виду своей неясности, вызываетъ недоумѣніе. Пунктъ этотъ въ настоящей его редакціи никого рѣшительно удовлетворить не можетъ, если онъ созданъ для охраненія правъ будущаго, послѣ насильственнаго отчужденія имѣнія, владѣльца, т. е. для установленія преемственности хозяйства, то въ такомъ случаѣ слѣдовало бы подробно опредѣлить понятіе «*принадлежность имѣнія*». Во всякомъ случаѣ, если необходимо его оставить, то слѣдуетъ или его редактировать иначе, или въ какомъ нибудь мѣстѣ опредѣлить точно, что это такое «принадлежность имѣнія».

Закончивъ разсмотрѣніе ст. 75, совѣщаніе коснулось ст.ст. 81 и 83, устанавливающихъ слѣдующій порядокъ:

81. Страховое вознагражденіе за истребленныя или

поврежденныя пожаромъ строенія, состоящія въ залогѣ, препровождается въ мѣстное, по нахожденію имѣнія, вотчинное установленіе.

85. Страховое вознагражденіе выдается собственнику полностью:

1) если оно назначено, вслѣдствіе незначительности повреждения, причиненнаго пожаромъ строенію, въ размѣрѣ не свыше десятой части суммы застрахованія строенія;

2) если послѣдуетъ о томъ соглашеніе между собственникомъ и вотчинными кредиторами и

3) если начальникъ вотчиннаго установленія признаетъ, что сгорѣвшее или поврежденное возстановлено или что собственникъ представилъ достаточное обезпеченіе въ томъ, что вознагражденіе будетъ употреблено на возстановленіе сгорѣвшаго или, наконецъ, что сгорѣвшія строенія представляютъ незначительную цѣнность сравнительно со всѣмъ имѣніемъ.

Согласно объяснительной къ проекту запискѣ, существованіе этихъ статей является прямымъ послѣдствіемъ установленнаго въ п. 6 ст. 75 самаго принципа отвѣтственности страховаго вознагражденія по обременяющимъ имѣніе залогамъ.

Послѣ подробныхъ обсужденій этихъ статей, совѣщаніе пришло къ единогласному заключенію, что безусловно невозможно допустить, чтобы, при какихъ бы то ни было обстоятельствахъ, въ функціи чиновъ вотчиннаго установленія могли входить хозяйственныя распоряженія, подобныя тѣмъ, кои предоставляются вотчинному начальнику ст. 83 устава.

Въ виду того, что послѣдніе вопросы, такъ сказать, заканчивали разсмотрѣніе тѣхъ частей устава, которыя наиболѣе затрагиваютъ интересы землевладѣльцевъ, при сношеніяхъ сихъ послѣднихъ съ кредитными учрежденіями, Предсѣдатель просилъ высказаться по вопросу представителя Борисоглѣбскаго сельскохозяйственнаго общества Д. К. Золина.

Выразивъ благодарность г. Министру Финансовъ за образованіе настоящаго совѣщанія и Предсѣдателю за пригла-

шеніе, Д. К. Золинъ заявилъ, что сдѣлаетъ обзоръ всего сказаннаго исключительно съ своей, землевладѣльца, точки зрѣнія.

Въ Россіи давно уже ожидается Вотчинный Уставъ, какъ что то великолѣпное, что приведетъ все въ порядокъ, поможетъ землевладѣльцамъ точно опредѣлить границы владѣній, основать прочно свой кредитъ и т. д., въ это всѣ вѣрили и всѣ съ нетерпѣніемъ ожидали устава. Но ознакомившись съ содержаніемъ устава и выслушавъ всѣ по поводу устава возраженія, Д. К. Золинъ пришелъ къ совершенно иному убѣжденію.

Коснувшись вопросовъ о продажѣ имѣнія съ «принадлежностями», о составленіи описей имѣнія, о самой вотчинной книгѣ и ея содержаніи, Д. К. Золинъ указалъ, на сколько все проектируемое безсодержательно и безцѣльно. Главнымъ образомъ, нужно было позаботиться объ установленіи границъ имѣній, другими словами, объ устройствѣ межеванія, а этого-то и не предполагается сдѣлать при введеніи въ жизнь вотчиннаго устава. Проектъ желаетъ укрѣпить право собственности на имущество, между тѣмъ, какъ на практикѣ, по убѣжденію г. Золина, изъ 100 въ 99½ случаяхъ владѣніе и теперь прочно.

Прослѣдивъ засимъ, какъ складывались существующія нынѣ отношенія между заемщиками и кредитными учрежденіями и доказавъ, что интересы тѣхъ и другихъ всегда солидарны, Д. К. Золинъ утверждалъ, что установленіе стѣсненій для кредитныхъ учрежденій въ видѣ разнаго рода ненужныхъ обрядностей и формальностей, проектируемыхъ вотчиннымъ уставомъ для русскаго землевладѣнія ничего кромѣ вреда не принесетъ. Точно также стремленіе устава поставить въ лучшія условія держателей вторыхъ закладныхъ, непонятное по самому существу своему, не можетъ не отразиться пагубно на нашемъ землевладѣніи.

Что касается нѣкоторыхъ вопросовъ въ частности, то изъ таковыхъ особое на себя вниманіе Д. К. Золина обратили вопросъ о порядкѣ торговъ и вопросъ объ уничтоженіи

ограниченной отвѣтственности. По первому вопросу онъ указалъ, что предположенный по проекту порядокъ можетъ повліять на пониженіе оцѣнокъ, что, по его мнѣнію, очень тяжело отразится на землевладѣльцахъ. Переходя засимъ къ вопросу о правѣ кредиторовъ обращать взысканіе не только на землю, но и на всякое другое, составляющее принадлежность имѣнія имущество, Д. К. Золинъ доказывалъ, что уже помимо того, что такой порядокъ разорителенъ для землевладѣнія, онъ еще и несправедливъ по существу, такъ какъ при оцѣнкѣ имѣнія обыкновенно движимость не принимается во вниманіе, а потому распространеніе на нее правъ вотчинныхъ кредиторовъ не можетъ имѣть мѣста.

Наконецъ, какъ на положительную сторону проекта казалось бы можно было указать на облегченіе въ способахъ залога, но и это представляется излишнимъ, такъ какъ и въ настоящее время операція эта не связана съ большими затрудненіями и въ перенесеніи центра сдѣлокъ изъ губернскихъ городовъ въ уѣздные не представляется надобности. Ѣхать въ уѣздный или губернскій городъ для залога имущества—все равно, пробраться для этого даже безъ хорошей дороги можно; но при отсутствіи путей сообщенія отправлять грузы почти невозможно, а это ложится страшнымъ бременемъ на наше землевладѣніе. Поэтому гораздо важнѣе было бы для сельскихъ хозяевъ, если бы было обращено вниманіе на устройство разнаго рода шоссейныхъ и грунтовыхъ дорогъ, на ускореніе въ передвиженіи грузовъ и другія средства къ облегченію условій производства и сбыта сельскохозяйственныхъ продуктовъ, а не на облегченія въ обремененіи имѣній новыми долгами. По мнѣнію Д. К. Золина, на тѣ тридцать милліоновъ, которыми опредѣляются затраты на предстоящее введеніе вотчинныхъ установленій въ уѣздныхъ городахъ, лучше было бы приблизить грузы до станцій, чѣмъ землевладѣльца—къ источникамъ дальнѣйшаго обремененія земли долгами.

Указавъ, наконецъ, на то, что имъ отмѣчены лишь тѣ недостатки вотчиннаго устава, которые слишкомъ ярко бро-

саются въ глаза, такъ какъ онъ недостаточно подготовленъ для всесторонняго разсмотрѣнія столь серьезной реформы, Д. К. Золинъ выразилъ пожеланіе, чтобы проектъ былъ разосланъ на заключеніе представителей интересовъ сельскаго населенія, чрезъ посредство земскихъ управъ, предводителей дворянства или другимъ путемъ, который будетъ признанъ удобнымъ.

Въ качествѣ также представителя отъ землевладѣльцевъ по вопросу высказался и редакторъ журнала «Сельскій Хозяинъ» К. И. Масленниковъ. Вполнѣ соглашаясь съ тѣми доводами, кои приведены были Д. К. Золинымъ, К. И. Масленниковъ подробно развилъ положеніе, что кредитъ нашъ не можетъ быть здоровымъ, потому что наше хозяйство настолько неустроено, что не можетъ давать дохода даже для платежа самаго низкаго процента по ссудѣ. Первая задача, слѣдовательно,—это установленіе правильнаго хозяйства, а засимъ уже устройство межеванія. При этомъ К. И. Масленниковъ указалъ на то огромное значеніе, какое могло бы получить для землевладѣльцевъ отграниченіе крестьянскихъ земель отъ помѣщичьихъ. Укрѣпленіе правъ владѣнія врядъ ли можетъ считаться настолько необходимымъ въ настоящее время, чтобы для созданія таковаго слѣдовало тратить огромныя суммы, коимъ, какъ указалъ Д. К. Золинъ, можно было бы найти гораздо болѣе производительное назначеніе.

Резюмируя все сказанное двумя представителями отъ землевладѣльцевъ, предсѣдатель прежде всего указалъ, что они оба правы, подчеркивая тотъ фактъ, что для нашего землевладѣнія вопросъ объ укрѣпленіи правъ на недвижимое имущество не имѣетъ первостепеннаго значенія, а что гораздо болѣе важнымъ является вопросъ объ установленіи границъ. Изъ статистическихъ свѣдѣній видно, что на пространствѣ только тѣхъ губерній, гдѣ съ 1878 г. введенъ новый судебный порядокъ о нарушеніи владѣнія, т. е. въ большинствѣ случаевъ межевыхъ исковъ, возникаетъ до ста тысячъ ежегодно, тогда какъ число исковъ о правѣ на недвижимую собственность не превышаетъ семи тысячъ. Если сопоставить эти данныя съ

тѣми, которыя указаны въ объяснительной къ вотчинному уставу запискѣ [1]), а именно, что среднее число всѣхъ актовъ о недвижимомъ имуществѣ, утвержденныхъ въ 60 нотаріальныхъ архивахъ въ теченіе 1884—1890 г.г., простиралось до 97,000 ежегодно, то еще яснѣе представится, какое огромное значеніе имѣетъ вопросъ объ установленіи границъ. Для того, чтобы уяснить причины, по которымъ Вотчинный Уставъ главнымъ образомъ заботится о третьихъ лицахъ и объ укрѣпленіи правъ владѣнія, Предсѣдатель еще разъ напомнилъ, что составители разсматриваемыхъ проектовъ представляютъ себѣ положеніе дѣла такимъ, какимъ оно было для коммисіи 1859 г., когда ни банковъ, ни организованнаго кредита не было, а поземельный кредитъ требовалъ иногда измѣненія законодательства о частныхъ закладныхъ.

Въ теченіе сорока лѣтъ жизнь слишкомъ далеко ушла впередъ, а потому то, что могло имѣть значеніе въ 1859 и даже въ 1867 г., въ настоящее время уже и непримѣнимо, и ненужно. Принявъ эту устарѣлую канву, Вотчинный Уставъ по ней велъ узоры, выбирая цвѣта и краски изъ западно-европейскихъ законодательствъ. Всего чаще необходимость той или другой статьи въ объяснительной запискѣ доказывается лишь тѣмъ, что подобныя статьи существуютъ въ кантонѣ Ваадландскомъ, въ княжествѣ Монако, въ Мекленбургскомъ, въ Баварскомъ, въ Саксонскомъ, въ Прусскомъ кодексахъ и т. д. Такого рода компилятивная работа, очень можетъ быть, въ своемъ родѣ совершенство съ точки зрѣнія теоріи и принципіальной юриспруденціи, врядъ ли имѣетъ право разсчитывать стать закономъ, долженствующимъ урегулировать существеннѣйшіе интересы землевладѣнія хотя бы одной Европейской Россіи. Одобрительные отзывы десяти нотаріусовъ въ этомъ вопросѣ не составляютъ непререкаемаго авторитета.

Объ обезпеченіи недвижимымъ имѣніемъ займовъ изъ кредитныхъ установленій.

Переходя къ слѣдующему вопросу, т. е. къ общему вопросу объ обезпеченіи недвижимымъ имѣніемъ займовъ изъ кредитныхъ установленій, Предсѣдатель, указавъ, что, по его

[1]) Т. II, стр. 378 и 393.

мнѣнію, и въ этомъ вопросѣ Вотчинный Уставъ смотритъ на кредитныя установленія съ точки зрѣнія частнаго кредита, а не публичнаго, къ области каковаго кредита принадлежатъ наши учрежденія долгосрочнаго кредита, просилъ высказаться по сему вопросу присутствующихъ.

Представитель Виленскаго земельнаго банка І. С. Монтвилъ, соглашаясь съ одной стороны съ указаніемъ Предсѣдателя, обратилъ вниманіе на то, что въ проектѣ порядокъ и способъ обезпеченія недвижимымъ имѣніемъ займовъ [1]) изъ кредитныхъ учрежденій отожествленъ съ порядкомъ и способомъ обезпеченія недвижимымъ имѣніемъ договоровъ съ казною [2]).

Для совершенія займа залогодатель, по проекту правилъ, долженъ выправлять три акта:

а) залоговое свидѣтельство,

б) выпись изъ вотчинной книги,

и в) актъ о залогѣ.

Тутъ упущено изъ виду время, потребное для выправленія означенныхъ актовъ, и то, что положеніе заемщика далеко не сходно съ положеніемъ подрядчика или поставщика. Первый находится въ нуждѣ, прибѣгаетъ къ займу преимущественно для ликвидаціи долговъ личнаго кредита и по этому самому нуждается въ скорой развязкѣ дѣла, когда, наоборотъ, второй обременяетъ только свое имѣніе запрещеніемъ, создаетъ облигацію или закладной билетъ для своихъ или чужихъ коммерческихъ дѣлъ, для устройства, не спѣша, выгодной операціи.

Практика земельныхъ банковъ доказала, что и незначительное время, потребное на исходатайствованіе нынѣ существующаго типа залоговаго свидѣтельства, очень часто крайне вредно вліяетъ на положеніе заемщика, прижатаго къ стѣнѣ преслѣдующими его личными кредиторами.

---

[1]) Проектъ правилъ объ обезпеченіи недвижимымъ имѣніемъ договоровъ съ казною и съ кредитнымъ учрежденіемъ, гл. II, ст.ст. 25, 26, 27 и 28.

[2]) Тамъ же, ст.ст. 1, 2, 6, 7 и друг.

Заемщикъ банка—это, въ громадномъ большинствѣ случаевъ, задолжавшійся помѣщикъ, совершающій новые личные займы до самаго момента полученія банковой ссуды, преслѣдуемый кредиторами по пятамъ до дверей кассы банка и сталкивающійся на пути ликвидаціи разстроенныхъ дѣлъ съ труднопреодолимыми препятствіями и поэтому нельзя не быть увѣреннымъ въ томъ, что проектируемый 6-мѣсячный срокъ неминуемо окончится ранѣе, нежели заемщикъ успѣетъ регулировать свои отношенія къ препятствующимъ залогу личнымъ кредиторамъ. Въ виду сего необходимо дать сему сроку обратное дѣйствіе — то самое, которое имѣетъ теперь годичный срокъ для силы залоговаго свидѣтельства, установленный закономъ 16 Марта 1892 г.; нужно установить срокъ (который можетъ быть гораздо менѣе 6-ти мѣсяцевъ), въ теченіе котораго полученный отъ вотчиннаго установленія для обезпеченія займа актъ долженъ быть представленъ въ кредитное учрежденіе съ тѣмъ, чтобы актъ, въ сей срокъ представленный, сохранялъ свою силу безсрочно до его уничтоженія при участіи кредитнаго учрежденія, на имя котораго таковой выданъ.

Требованіе объ установленіи заранѣе суммы, въ предѣлахъ которой имѣніе можетъ быть заложено, если не совершенно, то въ большинствѣ случаевъ, трудно выполнимое.

Заемщикъ, запутанный въ личныхъ долгахъ, не можетъ знать ранѣе, сколько денегъ ему понадобится для разсчета со своими кредиторами и не можетъ знать, какую ссуду кредитное учрежденіе найдетъ возможнымъ выдать подъ залогъ его имѣнія. Если сохранить означенное требованіе, то заемщикъ, ранѣе обращенія въ вотчинное учрежденіе для полученія акта, направленнаго къ установленію залога, долженъ будетъ выждать все время, нужное: а)—банку для опредѣленія максимальнаго размѣра ссуды и б)—ему, заемщику, для регулированія долговъ личнаго кредита. А заручившись сими цифрами и приступивъ уже къ исходатайствованію акта для совершенія займа и залога, заемщикъ неминуемо встрѣтитъ новыя требованія какъ со стороны кредиторовъ, съ ко-

ими онъ предварительно столковался, такъ и со стороны новыхъ кредиторовъ, народившихся въ теченіе означеннаго времени. Въ результатѣ — сумма кредиторскихъ требованій превыситъ сумму ожидаемаго займа и дѣло нужно будетъ начинать снова.

На основаніи изложеннаго необходимо установить правило, въ силу котораго сумма, обезпечиваемая залогомъ, опредѣлилась бы не до исходатайствованія акта залога, а впослѣдствіи, послѣ совершенія займа.

Крайне тяжелымъ и наврядъ ли особенно существеннымъ оказывается (спеціально по отношенію къ земельнымъ банкамъ) и требованіе о включеніи въ актъ залога порядка постепеннаго погашенія долга и условій займа въ смыслѣ неизмѣнимости таковыхъ внѣ условій, установленныхъ ст. 39.

По мнѣнію І. С. Монтвила, такого рода постановленія Вотчиннаго Устава явились слѣдствіемъ неправильнаго пониманія самой сдѣлки между заемщикомъ и кредитнымъ установленіемъ. Въ одномъ мѣстѣ объяснительной къ проекту записки говорится, что «при введеніи во внутреннихъ губерніяхъ вотчинной системы представляется необходимымъ, по примѣру губерній прибалтійскихъ и привислинскихъ, опредѣлить съ большею точностью порядокъ установленія залоговаго права по договорамъ съ кредитными установленіями» [1]). Такимъ образомъ, проектъ разсматриваетъ выдачу ссуды изъ кредитнаго учрежденія, какъ сдѣлку, возникающую ex contracto, тогда какъ она есть не что иное, какъ сдѣлка по уставу, т. е. ex lege. Далѣе, совершенно неправильно предположеніе проекта, что залогъ долженъ считаться совершившимся со дня записи; моментомъ совершенія залога должно быть признано время выдачи ссуды заемщику.

При обсужденіи далѣе вопроса о способѣ обезпеченія недвижимымъ имѣніемъ займовъ изъ кредитныхъ учрежденій, въ совѣщаніи возникъ вопросъ о томъ значеніи, какое долженъ будетъ имѣть по проекту залоговой актъ.

---

[1]) Проектъ правилъ объ обезпеченіи недвижимымъ имѣніемъ договоровъ съ казною и съ кредитными учрежденіями, ч. II, стр. 54.

Разъяснивъ сущность этого документа, согласно объяснительной къ проекту устава запискѣ, Предсѣдатель обратилъ особое вниманіе совѣщанія на тѣ мотивы, которыми руководствуется проектъ при созданіи этого залоговаго акта. Одинъ изъ мотивовъ существованія этого залоговаго акта ясно опредѣляется при сопоставленіи статей 73 и 100 Вотчиннаго Устава, другой же мотивъ (стр. 52 и 53 правилъ объ обезпеченіи) это—существованіе подобныхъ же документовъ въ прибалтійскихъ и привислинскихъ губерніяхъ. Указавъ далѣе на то, что по проекту (Вотч. Уст. т. I стр. 359) «залоговой актъ является носителемъ залоговаго права и орудіемъ оборота ипотечныхъ цѣнностей», Предсѣдатель просилъ высказаться по вопросу о томъ, насколько необходимымъ представляется создавать такое орудіе оборота ипотечныхъ цѣнностей.

По этому вопросу представитель Особенной Канцеляріи по Кредитной Части С. Ѳ. Энрольдъ вывелъ на справку, въ какомъ положеніи находится вопросъ объ ипотечныхъ облигаціяхъ въ прибалтійскихъ губерніяхъ, т. е. о цѣнностяхъ, близко стоящихъ по существу съ тѣми, которыя создаются проектомъ подъ именемъ залоговыхъ актовъ.

Существованіе ипотеки въ прибалтійскихъ губерніяхъ вызываетъ дѣйствительно очень значительное обращеніе облигацій, ингроссированныхъ по крѣпостнымъ книгамъ.

На основаніи закона, созданіе такихъ облигацій не представляетъ никакихъ затрудненій. Пишется закладная на имущество, ингроссируется по крѣпостнымъ книгамъ, снабжается бланковою надписью лица, на имя котораго она написана, и все кончено, готова процентная бумага, приравненная закономъ къ бумагамъ на предъявителя, со всѣми правами таковой въ смыслѣ народнаго обращенія. Отсутствіе какого-либо контроля надъ тѣмъ, въ какомъ размѣрѣ обременяется долгомъ то или другое имущество, даетъ еще больше простора владѣльцамъ имуществъ производить выпуски этихъ процентныхъ бумагъ. Благодаря такому порядку, въ настоящее время въ прибалтійскихъ губерніяхъ создались уже три категоріи сказанныхъ облигацій:

1) Облигаціи, выданныя крестьянами помѣщикамъ, при выкупѣ земель;

2) Облигаціи, основанныя на дѣйствительной сдѣлкѣ;

и 3) Облигаціи, созданныя для того, чтобы служить предметомъ залога въ кредитныхъ учрежденіяхъ.

Относительно первой категоріи надо сказать, что принадлежащихъ этой категоріи облигацій въ обращеніи осталось уже не особенно много, значеніе имъ, какъ записаннымъ первою ипотекою, придаютъ большое, настолько большое, что ихъ сохраняютъ всѣми правдами и неправдами. Въ томъ случаѣ, если на облигація сдѣлана росписка въ полученіи всей суммы, то эта облигаціи уничтожается; по отношенію же къ облигаціямъ первой категоріи, изъ уваженія къ нимъ, иногда поступаютъ иначе, а именно—ихъ возстановляютъ въ правахъ, зачеркнувъ росписку, и вновь пускаютъ въ обращеніе. Это очень выгодно для владѣльца имущества, ибо такимъ путемъ владѣлецъ избѣгаетъ платить разнаго рода пошлины, при залогѣ имущества, но, съ другой стороны, такой способъ возстановленія крайне невыгоденъ для казны, которая лишается полученія соотвѣтственнаго гербоваго сбора.

Вторая категорія облигацій, т. е. облигацій, возникшихъ въ силу дѣйствительной денежной сдѣлки, наиболѣе трудно поддается учету. Лица, выдающія ссуды подъ имущества, обыкновенно оставляютъ облигаціи у себя, находя выгоднымъ для себя помѣщать сбереженія въ эти облигаціи, приносящія, въ большинствѣ случаевъ, не менѣе 8%. Облигаціи, принадлежащія къ этой категоріи, въ крѣпостныхъ книгахъ бываютъ записаны не далѣе, какъ на второмъ мѣстѣ.

Наиболѣе встрѣчающіяся въ обращеніи и въ залогѣ у разныхъ мелкихъ кредитныхъ учрежденій — это облигаціи третьей категоріи. Принадлежащія къ сей послѣдней категоріи облигаціи и создаютъ многочисленный, но малоцѣнный матеріалъ, которымъ заполняются портфели всякаго рода ссудо-сберегательныхъ кассъ и товариществъ и другихъ учрежденій мелкаго кредита.

Насколько этотъ матеріалъ многочисленъ, можно судить по тому, что учрежденія этого рода въ одномъ лишь городѣ Ригѣ выдали ссудъ подъ дома и земли до 5.000.000 р.

Насколько же онъ малоцѣненъ, будетъ подробно объяснено ниже.

Къ этой категоріи относится большинство облигацій, обезпеченныхъ участками крестьянской земли. «Легкость кредита, — говоритъ одна изъ латышскихъ газетъ, — при отсутствіи контроля надъ дѣятельностью различныхъ кассъ, завлекаетъ крестьянъ въ неоплатные долги. Надѣясь все на какія-то лучшія времена, крестьянинъ беретъ ссуду за ссудой при платежѣ отъ 8% до 12% въ годъ, но такъ какъ такого размѣра процентовъ не можетъ выдержать сельскохозяйственное дѣло, крестьянинъ разоряется совершенно. Поразительное количество усадебъ, идущихъ съ торговъ, должно бы давно обратить на себя вниманіе».

Эта легкость кредита объясняется именно тѣмъ, что учрежденныя въ огромномъ количествѣ кассы, общества и товарищества всегда къ услугамъ крестьянскаго населенія. Выдаютъ ссуды эти учрежденія безъ всякихъ затрудненій. Любезность ихъ простирается до того, что и самыя облигаціи, — въ томъ случаѣ, если у залогодателя не имѣется въ виду кого-либо изъ близкихъ родственниковъ или знакомыхъ, кому онъ можетъ безусловно вѣрить и на имя котораго онъ имѣлъ бы возможность написать облигацію,—учрежденія эти разрѣшаютъ писать на имена служащихъ въ нихъ директоровъ, кассировъ или дѣлопроизводителей. Впрочемъ, есть и еще учрежденіе, которое тоже старается по возможности облегчить писаніе облигацій — это крѣпостныя учрежденія, секретари которыхъ всегда охотно въ облигаціи вписываютъ свое имя, какъ имя кредитора, и тутъ же снабжаютъ облигацію своимъ бланкомъ. Такое писаніе облигацій признается вполнѣ правильнымъ, ибо законъ даетъ одинаковыя права облигаціямъ, возникшимъ изъ дѣйствительной сдѣлки, и облигаціямъ, писаннымъ спеціально для залога. Сказать, какимъ порядкомъ производится оцѣнка земель, при выдачѣ ссудъ

изъ подобнаго рода учрежденій, представляется очень труднымъ. Всѣ учрежденія мелкаго кредита заявляютъ, что они руководствуются оцѣнкою того изъ учрежденій долгосрочнаго кредита, которымъ выдана ссуда подъ первую ипотеку, обезпеченную принимаемымъ въ залогъ имуществомъ. Казенною оцѣнкою земель руководствоваться симъ учрежденіямъ, по ихъ же объясненію, нельзя, ибо эта послѣдняя слишкомъ низка.

Говоря о задолженности земель въ Лифляндской губерніи, слѣдуетъ упомянуть одинъ характерный случай. Въ Венденскомъ уѣздѣ Лубанской волости имѣется усадьба «Эргаль-Цельминъ-Кольниль», принадлежащая крестьянину Цельмину. Имущество это по наивысшей оцѣнкѣ стоитъ до 2,500 руб., сумма же лежащихъ на немъ номинальныхъ долговъ составляетъ 9,460 руб. Произошло это вслѣдствіе слѣдующихъ обстоятельствъ: у Цельмина два сына и двѣ дочери, онъ и написалъ на имя каждаго изъ нихъ облигацію въ 2,000 руб., а всего 8,000 руб. Остатокъ отъ долга казнѣ по выкупу лежалъ на землѣ 1,460 руб., а слѣдовательно всего 9,460 руб. Дѣйствительнымъ долгомъ, т. е. по суммѣ, полученной въ ссуду подъ облигаціи, это имущество (16 талер. 4 гр.) обременено въ суммѣ 3,850 руб., т. е. на каждый талеръ 240 руб. дѣйствительнаго долга при наивысшей цѣнѣ талера 150 руб. Можно указать и еще много примѣровъ, гдѣ сумма долга значительно превышаетъ стоимость земли, но и сказаннаго довольно. Вообще, насколько пришлось убѣдиться на практикѣ, учрежденія мелкаго кредита въ прибалтійскихъ губерніяхъ, опредѣляющія въ ссуды подъ залогъ облигацій, обезпеченныхъ крестьянскими участками, отъ 75% до 100% номинальной ихъ стоимости, выдаютъ въ сущности дополнительныя ссуды (послѣ уже ссуды изъ учрежденія долгосрочнаго кредита), съ такимъ разсчетомъ, что ими покрываются 100% или 125% дѣйствительной стоимости земли.

Просмотръ дѣлъ по выдачѣ ссудъ подъ крестьянскіе участки убѣждаетъ, что уже и въ настоящее время кре-

стьяне поставлены въ очень тяжелое положеніе. Крестьянскія земли, обезпечивающія долгъ казнѣ по выкупу, заложенныя въ учрежденіи долгосрочнаго кредита, врядъ ли и вообще то могутъ быть перезакладываемы, такъ какъ эти мелкіе сравнительно участки совершенно не въ состояніи приносить доходы, кои покрывали бы ежегодно расходуемую на проценты сумму. Въ одномъ изъ обществъ взаимнаго кредита пришлось встрѣтить цѣлую серію облигацій, обезпеченныхъ на крестьянскихъ земляхъ. Общество беретъ въ свою пользу по залогу 7%, облигаціи же эти оказались перезаложенными изъ сельскаго товарищества и писаны съ условіемъ платежа частью 9%, частью же 10% въ годъ. Несомнѣнно, что крестьяне и платятъ именно эти 9% и 10%, чего уже положительно не вынесетъ никакое хозяйство.

Прямымъ послѣдствіемъ такого порядка вещей является быстрое обезземеленіе крестьянскаго населенія, а именно нынѣ уже большое число крестьянъ безземельныхъ. Обезземеленіе все болѣе и болѣе обостряетъ вѣчный вопросъ о батракахъ; а за послѣднее время и увеличиваетъ выселеніе крестьянъ изъ Лифляндіи, Эстляндіи и Курляндіи, что блистательно подтверждается послѣднею переписью.

Обсуждая главу вторую правилъ объ обезпеченіи недвижимымъ имѣніемъ договоровъ съ казною и съ кредитными установленіями, по мнѣнію представителя Московскаго земельнаго банка М. Я. Герценштейна, нельзя не остановиться на нижеслѣдующихъ статьяхъ:

31. Если по уставу кредитнаго установленія долгъ по займу долженъ пользоваться старшинствомъ передъ другими долгами, то внесеніе записи о залоговомъ требованіи сего установленія допускается лишь съ погашеніемъ въ установленномъ порядкѣ старшихъ передъ нею статей четвертаго отдѣла вотчинной книги или по уступкѣ старшими вотчинными кредиторами старшинства кредитному установленію (ст. 61 Вотч. Уст.).

32. Кредитное установленіе, представляя въ вотчинное установленіе изъ суммы, предназначенной къ выдачѣ въ

заемъ, наличныя деньги или процентныя бумаги, необходимыя для погашенія какой-либо статьи четвертаго отдѣла вотчинной книги (ст. 188 и 194 Вотч. Уст.), можетъ требовать возвращенія этихъ денегъ или процентныхъ бумагъ, если не состоится означенное погашеніе или внесеніе записи о залоговомъ требованіи кредитнаго установленія согласно акту о залогѣ.

33. Не допускается снесеніе записи о залоговомъ требованіи кредитнаго установленія въ вотчинную книгу, въ которой послѣ выдачи залоговаго свидѣтельства имѣніе переписано за другимъ лицомъ, или внесена запись объ обращеніи взысканія на имѣніе.

Какъ первая, такъ и вторая изъ приведенныхъ статей порождаютъ прежде всего разнаго рода неудобства въ финансовой сторонѣ дѣла. Сохраненіе правила, заключающагося въ томъ, что внесенію записи о залоговомъ требованіи должно предшествовать внесеніе банкомъ въ вотчинное установленіе потребной на погашеніе статей четвертаго отдѣла вотчинной книги суммы наличными деньгами или закладными листами, съ правомъ требованія возвращенія ихъ обратно, если бы внесеніе записи о залоговомъ требованіи кредитнаго установленія не состоялось, равносильно закрытію самаго доступа къ земельному кредиту, что ясно изъ слѣдующаго. Ссуды выдаются земельными банками закладными листами (рѣдко, и то лишь временно, наличными деньгами), выпускъ которыхъ совершается въ то время, когда заемщикъ и банкъ находятся въ убѣжденіи, что ссуду слѣдуетъ считать состоявшеюся. Сей выпускъ закладныхъ листовъ влечетъ за собою расходы на заготовленіе закладныхъ листовъ и на оплату ихъ гербовымъ сборомъ. Кромѣ же сего, при сохраненіи проектируемаго ст. 31 и 32 правила, потребуется еще расходъ и на отсылку нужнаго количества закладныхъ листовъ въ вотчинное установленіе и на обратное ихъ полученіе банкомъ при несостоявшемся залогѣ; причемъ возможно еще и то, что при реализаціи закладныхъ листовъ вотчиннымъ установленіемъ (при размѣнѣ ихъ на наличныя деньги) по-

слѣдуетъ разница въ курсѣ, а съ тѣмъ вмѣстѣ и несоотвѣтствіе суммы выручки суммѣ подлежащихъ погашенію долговъ.

Все это вмѣстѣ взятое вноситъ въ дѣло земельнаго кредита такое осложненіе, которое породитъ безвозвратныя затраты для заемщика, напрасную работу для банка и, въ лучшемъ случаѣ, превратитъ вотчинное установленіе въ кредитно-коммисіонное учрежденіе для размѣна закладныхъ листовъ и ликвидаціи дѣлъ владѣльца имѣнія; поэтому раціональнѣе сохранить за банкомъ, какъ это и было по сіе время, право самому ликвидировать статьи четвертаго отдѣла вотчинной книги.

Далѣе, статьею **33** отнимается у вотчинника возможность: а) продать свое имѣніе съ готовою уже ссудою, предназначенною для выдачи ему и б) получить эту ссуду—изъ-за какого-либо взысканія, обращеннаго на имѣніе уже послѣ записи о предстоящемъ залогѣ.

Первое стѣсненіе, слабо оправдываемое мотивами проекта, противорѣчитъ какъ требованіямъ жизни, основаннымъ на возможности пріобрѣтать землю при содѣйствіи земельныхъ банковъ, и законодательнымъ мѣрамъ прежняго и настоящаго времени, направленнымъ къ удовлетворенію этой возможности разрѣшеніемъ выдачи ссудъ одновременно съ совершеніемъ купчей крѣпости (см. уставы бывшаго Общества Взаимнаго Поземельнаго Кредита и Государственныхъ Дворянскаго и Крестьянскаго земельныхъ банковъ). Второе затѣмъ правило превращаетъ въ ничто запись о предстоящемъ залогѣ, что ненормально вообще потому, что нѣтъ надобности вовсе устанавливать такія записи, которыя не порождаютъ никакихъ правъ и въ частности не необходимы, ибо одно то, что взыскатель запоздалъ своимъ взысканіемъ, должно поставить его требованіе ниже залоговаго требованія, какъ оно и было бы, если бы явилось минутою позже совершенія записи сего залоговаго требованія.

Наконецъ, нельзя не остановиться на ст. **34** правилъ, а именно:

34. Лицо, право котораго внесено или обезпечено внесеніемъ статьи во второй или третій отдѣлъ вотчинной

книги позже отмѣтки о залоговомъ свидѣтельствѣ, но ранѣе записи о залоговомъ требованіи кредитнаго установленія, можетъ, пока не выданы изъ сего послѣдняго деньги, облигаціи или листы по обезпеченному имѣніемъ займу, представить въ кредитное установленіе копію означенной статьи и заявить требованіе, чтобы совершеніе займа было допущено не иначе, какъ съ сохраненіемъ обязательной силы этой статьи по отношенію къ кредитному установленію.

О таковой силѣ статьи второго или третьяго отдѣла вотчинной книги вносится въ эту книгу запись на основаніи изъявленнаго кредитнымъ установленіемъ согласія или на основаніи судебнаго рѣшенія, состоявшагося по иску заинтересованнаго лица. «На предъявленіе иска предоставляется годовой срокъ со дня внесенія записи о залоговомъ требованіи кредитнаго установленія».

Создаваемый проектомъ порядокъ безусловно не можетъ быть примѣненъ на практикѣ. Нѣтъ сомнѣнія, что въ создаваемый проектомъ промежутокъ между временемъ выдачи залоговаго свидѣтельства и временемъ записи о залоговомъ требованіи, могутъ быть заносимы такого рода записи, при существованіи которыхъ ни одно кредитное учрежденіе не рѣшится выдать ссуду. Все это породитъ лишь разнаго рода неудовольствія со стороны заемщиковъ и ставитъ самые банки въ такое положеніе, при которомъ они врядъ ли могутъ съ успѣхомъ продолжать свои операціи.

Представитель Московскаго Городского Кредитнаго Общества А. А. Герике, вполнѣ соглашаясь съ тѣми доводами, кои приведены были М. Я. Герценштейномъ, добавилъ, что если для земельныхъ банковъ представляется затруднительнымъ принять проектируемый порядокъ, то для городскихъ кредитныхъ обществъ онъ уже является совершенно неисполнимымъ. Представивъ цѣлую серію примѣровъ, А. А. Герике доказалъ, что все проектируемое, удовлетворяя, быть можетъ, теоріи, никакъ не можетъ быть признано цѣлесообразнымъ съ точки зрѣнія практики.

Къ этому же мнѣнію присоединился и представитель

Одесскаго Городского Кредитнаго Общества, который доказывалъ, что новый порядокъ породитъ разнаго рода неудобства, не создавая ничего существенно важнаго для домовладѣльцевъ.

Представитель Дворянскаго земельнаго банка П. Н. Измалковъ указалъ, что, ставя въ тяжелое положеніе заемщиковъ акціонерныхъ банковъ, этотъ новый порядокъ отниметъ совершенно отъ Дворянскаго банка возможность приходить на помощь дворянскому сословію безъ замедленія, когда для кого-либо изъ лицъ этого сословія такая немедленная помощь необходима.

Резюмировавъ все сказанное, Предсѣдатель указалъ, что вопросъ о правилахъ обезпеченія можетъ считаться законченнымъ, такъ какъ совѣщаніе пришло къ единогласному заключенію, что все предположенное по проекту совершенно непримѣнимо на практикѣ. Помимо сего, нельзя не принять во вниманіе, что, какъ выяснилось во время преній по вопросу, этотъ новый порядокъ создастъ еще новые расходы, причемъ расходы эти всецѣло отнесены будутъ на счетъ заемщика, что уже никакъ не можетъ быть признано желательнымъ.

О разорительности трехлѣтней обязательности наемныхъ контрактовъ для покупщика недвижимости, проданной съ публичнаго торга.

По вопросу объ обязательности для пріобрѣтателя недвижимаго имѣнія договоровъ найма, заключенныхъ прежнимъ вотчинникомъ, совѣщаніе обратило вниманіе на то, что въ проектъ Вотчиннаго Устава вводится общее правило, въ силу котораго такіе договоры, хотя и не пользующіеся старшинствомъ предъ правомъ новаго пріобрѣтателя по вотчинной книгѣ или даже вовсе не внесенные въ оную, сохраняютъ свою силу *на три года* со времени внесенія новаго вотчинника, въ томъ числѣ и покупщика имѣнія съ публичнаго торга (ст. 22 Вотч. Уст. 18, 100, 125, 126, 127 и 173 Полож. о взыск.). Исключеніе изъ этого правила допущено лишь относительно договоровъ, заключенныхъ послѣ внесенія записи объ обращеніи взысканія или наложенія запрещенія по ст. 12 Полож. о взыск. (ст. 17 Полож. о взыск.).

Такіе договоры не могутъ быть заключены на срокъ болѣе одного года.

Проектъ посвятилъ вопросу о наемныхъ договорахъ и объ обязательности ихъ для правопреемника по покупкѣ имѣнія весьма обширное разсужденіе подъ ст. 32 Вотчиннаго Устава. Здѣсь не только указано, какое зло составляютъ договоры, но и цитировано состоявшееся почти 20 лѣтъ тому назадъ (18 Апрѣля 1878 г.) мнѣніе Государственнаго Совѣта, коимъ предполагалось спеціально оградить земельныя кредитныя учрежденія правиломъ, по которому договоры, заключенные собственникомъ на срокъ болѣе двухъ лѣтъ послѣ запрещенія о выдачѣ залоговаго свидѣтельства, не обязательны для покупщиковъ заложеннаго имѣнія. Сверхъ того, въ разсужденіяхъ указанъ уставъ Дворянскаго земельнаго банка изд. 1890 г., по которому договоры по имѣнію обязательны для пріобрѣтателя съ публичнаго торга лишь въ теченіе одного года. Въ противность этимъ указаніямъ и вполнѣ признавая тотъ фактъ, что обезцѣниваніе заложеннаго имущества договорами есть и въ настоящее время излюбленный недобросовѣстными заемщиками изворотъ, проектъ твердо устанавливаетъ, однако, общій принципъ трехлѣтней дѣйствительности наемныхъ договоровъ, не дѣлая никакихъ исключеній ни для имуществъ, вообще состоящихъ въ залогѣ, ни для имѣній, заложенныхъ въ кредитныхъ учрежденіяхъ.

По этому вопросу въ запискѣ, представленной Московскимъ земельнымъ банкомъ, указано было, что заемщикъ земельнаго банка тѣмъ существенно отличается отъ обыкновеннаго должника, что его обязанность уплаты наступаетъ періодически, въ каждое полугодіе. Залогомъ своего имѣнія въ банкъ заемщикъ въ большинствѣ случаевъ отчудилъ банку 60% стоимости своего имущества. При значительномъ облегченіи вотчиннаго кредита, который будетъ созданъ новою системой, заемщику банка будетъ въ будущемъ неизмѣримо легче исчерпать и остальные 40% этой стоимости. И вотъ такому заемщику дается возможность обезпечить себѣ

пользованіе имуществомъ (чрезъ подставное лицо) еще на три года послѣ потери даже формальнаго права на него. Не являются ли ст. 32 Вотч. Уст. и тѣсно связанная съ нею ст. 18 Полож. о взыск. прямымъ поощреніемъ къ заключенію обезцѣнивающихъ договоровъ тѣмъ изъ заемщиковъ, которые исчерпали путемъ кредита всю стоимость своего залога? Если подобное право должника можетъ быть разорительнымъ и для обыкновеннаго залоговаго кредитора, сохраняющаго однако право обратить свое взысканіе и на другое имущество должника (ст. 98 и 102 Вотч. Уст.), то во сколько же разъ это право опаснѣе для кредитнаго учрежденія, для котораго источникомъ удовлетворенія служитъ только заложенное имѣніе (ст. 103 Вотч. Устава)? А сверхъ того должно имѣть въ виду обязанность кредитнаго учрежденія укрѣпить за собою имѣніе, оставшееся непроданнымъ, то есть понести издержки по укрѣпленію (ст. 274 Полож. о взыск.) съ правомъ владѣнія не далѣе одного года (§ 27 устава банка). И даже въ этомъ послѣднемъ случаѣ, т. е. когда безуспѣшность продажи была прямымъ послѣдствіемъ существованія договора найма, его обязательность на 3 года прекращается для банка и его правопреемника лишь при выполненіи условій, указанныхъ въ ст. ст. 100 и 147 Полож. о взыск. (ст. 274 того же Полож.)!

На это можно возразить, что противъ обезцѣненія имѣнія кредитору, а стало быть и банку, даны разнообразные способы, указанные въ ст. ст. 34, 35, 78, 79 и 80 Вотчиннаго Устава. Но не трудно убѣдиться, что для земельнаго банка всѣ эти способы совершенно непригодны, ибо для банка, имѣющаго въ залогѣ до восьми тысячъ имѣній и производящаго въ каждое полугодіе взысканія съ многихъ сотенъ имѣній, они невыполнимы.

Въ особенности невыполнимъ для банка важнѣйшій изъ способовъ борьбы противъ недобросовѣстности должниковъ, указанный въ ст. 78 Вотч. Устава. Требовать уничтоженія обезцѣнивающихъ договоровъ банкъ можетъ лишь въ томъ случаѣ, когда онъ узнаетъ о существованіи таковыхъ. Но

узнать объ этомъ банку неизмѣримо труднѣе, нежели частному лицу. Въ огромномъ большинствѣ случаевъ банкъ получитъ свѣдѣніе о такомъ договорѣ лишь послѣ наступленія необходимости обратиться къ понудительному взысканію по ст. 256 Полож. о взыск., т. е. послѣ просрочки двухъ полугодовыхъ платежей. Огласить существованіе договора позаботится тогда самъ должникъ или его контрагентъ въ огражденіе своихъ правъ, пользуясь льготой, предоставляемою ему ст. 32 Вотч. Устава; банку же придется, на основаніи ст. 78 Вотч. Устава, предъявить искъ. Но судебные иски требуютъ для своего окончательнаго разрѣшенія отъ двухъ до трехъ лѣтъ. Стало быть и благопріятное для банка рѣшеніе нисколько не предотвратитъ полнаго использованія фиктивнаго договора. Пока договоръ не признанъ фиктивнымъ, онъ долженъ почитаться обязательнымъ на три года, публичный же торгъ будетъ произведенъ гораздо ранѣе окончанія судебнаго спора. Чѣмъ недобросовѣстнѣе договоръ, тѣмъ болѣе онъ будетъ вліять на цѣну, предлагаемую на торгахъ. А такъ какъ торгъ будетъ начинаться съ полной суммы стоимости имѣнія (ст. 271 Полож. о взыск.), не вычитая изъ нея обезцѣнивающаго договора, то продажа въ этихъ случаяхъ никогда почти не состоится и имѣніе поступитъ во «временную» собственность банка, со всѣми ея убыточными послѣдствіями. Ст. 32 Вотч. Устава и связанныя съ нею статьи 100 и 274 Полож. о взыск. не даютъ банку никакихъ реальныхъ и осуществимыхъ способовъ борьбы противъ фиктивныхъ договоровъ. Если указанныя статьи останутся безъ измѣненія, то фиктивные контракты размножатся до безконечности, въ разсчетѣ,— увы, слишкомъ часто оправдывающемся — на формализмъ нашей судебной практики. Вотъ почему кредитныя учрежденія должны быть ограждены по этому предмету особымъ правиломъ, соотвѣтствующимъ особенному положенію, создаваемому для банковъ злоупотребленіями этого рода. Правительствующій Сенатъ, какъ выше уже было указано, разъяснилъ, что врученію повѣстки объ исполненіи, которое лишаетъ обыкновеннаго

должника свободы заключенія договоровъ, соотвѣтствуетъ самый фактъ допущенія заемщикомъ кредитнаго учрежденія просрочки періодическаго платежа. Этимъ разъясненіемъ Правительствующій Сенатъ много способствовалъ успѣшной борьбѣ противъ фиктивныхъ договоровъ. А по правилу, вновь создаваемому проектами Ред. Коммисіи, а именно по ст. 17 Полож. о взыск., собственникъ лишается права заключенія договоровъ дальше чѣмъ на годъ лишь со времени открытія производства о взысканіи. Для банковъ, по ст. 256 Полож. о взыск., это производство о взысканіи можетъ начинаться не раньше истеченія льготнаго срока; стало быть заемщику банка, въ противность дѣйствовавшему до сихъ поръ правилу, предоставляется по новому закону полная свобода заключенія на три года договоровъ объ отдачѣ имѣнія въ наемъ послѣ просрочки двухъ полугодовыхъ платежей.

Начало производства о взысканіи, указанное какъ срокъ, съ котораго должникъ ограничивается въ своемъ правѣ относительно договоровъ, въ ст. 32 Вотч. Уст. и въ статьяхъ 100 и 147 Полож. о взыск., грозитъ, какъ изъ сказаннаго видно, значительнымъ ухудшеніемъ положенія банковъ по отношенію къ обезцѣнивающимъ договорамъ. Поправка, которая устранила бы этотъ недосмотръ, не потребовала бы однако никакихъ особенныхъ передѣлокъ въ проектахъ Коммисіи. Она могла бы быть сдѣлана въ видѣ примѣчанія къ ст. 17 Положенія о взысканіяхъ слѣдующаго приблизительно содержанія: «Для собственника имѣнія, заложеннаго въ государственномъ, общественномъ или частномъ кредитномъ учрежденіи, ограниченіе правъ, указанное въ сей статьѣ, наступаетъ со времени пропущенія имъ срока на взносъ лежащихъ на немъ по уставу кредитнаго учрежденія повременныхъ платежей». Что касается представителей другихъ кредитныхъ учрежденій, то С. П. Ярошенко, М. В. Шимановскій, Н. В. Рябенко, А. Ѳ. Масловскій и С. С. Хрулевъ признали совершенно невозможнымъ допустить существованіе проектируемаго порядка.

Представитель С.-Петербургскаго Городскаго Кредитнаго

Общества А. Я. Брафманъ призналъ необходимымъ обратить особенно серьезное вниманіе на этотъ вопросъ и въ пространной рѣчи доказалъ, насколько пагубно можетъ отразиться на дѣятельности Городскихъ Кредитныхъ Обществъ допущеніе трехлѣтней дѣйствительности наемныхъ контрактовъ.

Представитель Борисоглѣбскаго Сельскохозяйственнаго Общества Д. К. Золинъ, съ своей стороны, указалъ, насколько разорителенъ можетъ быть для самихъ землевладѣльцевъ тотъ порядокъ, который проектируется уставомъ для ихъ же, землевладѣльцевъ, интересовъ.

Послѣ непродолжительныхъ преній совѣщаніе пришло къ убѣжденію, что, во всякомъ случаѣ, на практикѣ обязательность договоровъ на три года, кромѣ значительнаго вреда, ничего не принесетъ.

О вотчинной единицѣ и ея индивидуализаціи.

Приступивъ къ обсужденію вопроса о вотчинной единицѣ и ея индивидуализаціи, Предсѣдатель указалъ, что вопросъ этотъ составляетъ фундаментъ всей системы проекта Вотчиннаго Устава. Въ основу разсматриваемаго проекта положенъ германскій проектъ, а потомъ законъ 24-го Марта 1897 года; почему и представляется необходимымъ разсмотрѣть тѣ принципы, коими руководствуется въ этомъ вопросѣ этотъ новѣйшій образецъ. Основныя черты германской системы видны сами собою. Она основана на оффиціально установленной извѣстности всѣхъ отдѣльныхъ участковъ, т. е. площадей государственной территоріи въ ихъ группировкѣ по округамъ межевымъ и кадастральнымъ. Извѣстность нахожденія каждаго земельнаго участка, его пространство, границы, его мѣтка доведены до очевидности. Далѣе, надо замѣтить, что германскій законъ знаетъ двѣ регистраціи: техническую или кадастральную, и юридическую; первая вѣдаетъ ипотечную единицу или констатируетъ данныя относительно протяженія земельнаго участка, границъ его и т. п.; вторая показываетъ данныя относительно его принадлежности, кому принадлежитъ участокъ земли, т. е. вѣдаетъ

право. Та и другая регистрація взаимно связаны между собою, одна другую увѣдомляетъ о своихъ обозначеніяхъ, одна на другую ссылается, одна другую поддерживаетъ въ полной извѣстности относительно всякихъ измѣненій положенія каждаго земельнаго участка въ странѣ.

Что касается теперь индивидуализаціи, отличительной мѣтки поземельныхъ участковъ, она опредѣляется въ германскомъ законѣ не случайно, а нумераціей участковъ по цифрамъ или литерами. Потому измѣненія, путаницы въ распознаваніи участковъ здѣсь быть не можетъ.

По разсматриваемому проекту Вотчиннаго Устава такою единицею является *имѣніе*. Въ огромномъ большинствѣ случаевъ, именно въ тѣхъ, когда имѣніе состоитъ не изъ одного отрубнаго участка, единица эта будетъ составлена изъ отдѣльныхъ земельныхъ кусковъ и, такимъ образомъ, будетъ представлять собою неопредѣленный случайный комплексъ или связанный въ одно хозяйство (экономія), или не связанный. При томъ, эта единица не замкнута ни въ какія границы, не опредѣлена никакимъ пространствомъ, можетъ быть разбросана по нѣсколькимъ уѣздамъ, по нѣсколькимъ губерніямъ и даже по всѣмъ концамъ нашего отечества (ст. 355 проекта Вотчиннаго Устава). Достаточно внимательно ознакомиться съ объяснительною къ проекту запискою (стр. стр. 170 и 417 Вотч. Уст. т. II стр. 130 и 133 т. I и наконецъ стр. стр. 21—23 т. II), чтобы убѣдиться въ томъ, что создаваемая Вотчиннымъ Уставомъ единица никогда не будетъ имѣть какихъ нибудь признаковъ, ей одной принадлежащихъ, на которые можно было бы положиться, что составляться она будетъ не оффиціальнымъ вѣдомствомъ, не техникою, а юриспруденціею, руководимою указаніями, главнымъ образомъ, частнаго лица, которое къ тому же претендуетъ быть собственникомъ имѣнія.

По проекту эта вотчинная единица будетъ произвольно сборная, имѣющая свое единство не въ себѣ, а внѣ себя, а именно въ ея *принадлежности данному лицу* (объяснит. зап. т. II Вотч. Уст. стр. 412). Но въ такомъ случаѣ эта единица

личная, а не реальная, реальною она не станетъ оттого, что ея единство будетъ обозначаться не въ первой, а во второй графѣ вотчинной книги. Далѣе эта единица не опирается ни на какую надежную опору, т. е. ни на какую оффиціальную измѣрительно описательную перепись. Такимъ образомъ, образуется искусственное цѣлое, имѣніе, какъ вотчинная единица, потому только, что всѣ включенныя въ него отдѣльныя недвижимости записаны на одномъ листѣ вотчинной книги.

Что же касается мѣтки единицы, ея признаковъ, какъ названій селъ, прозвищъ урочищъ и т. п., то эта мѣтка, какъ уже неоднократно убѣждались всѣ кредитныя учрежденія, на практикѣ—чисто фантастическая.

Территоріальной опредѣленности вотчинная единица по проекту никакой не имѣетъ; ея отношеніе къ такимъ или инымъ подраздѣленіямъ государственной территоріи упразднено. Это послѣднее обстоятельство создаетъ порядокъ, при которомъ разные участки земли, расположенные въ самыхъ отдаленныхъ другъ отъ друга мѣстностяхъ, могутъ быть записаны въ одной уѣздной вотчинной книгѣ, полностью, такъ какъ въ другихъ уѣздахъ будутъ лишь такъ называемыя слѣпыя книги. Можно ли считать засимъ эту вотчинную книгу зеркаломъ, въ которомъ будутъ отражаться вотчинные по всѣмъ имѣніямъ обороты?

Надо сказать помимо всего этого, что, создавая такую неопредѣленную вотчинную единицу, проектъ старается еще совершенно спутать вполнѣ установившееся въ русскомъ языкѣ понятіе «имѣніе»; въ проектѣ подъ словомъ имѣніе понимается огородъ, баня, домъ, фабрика, скотобойня и т. д.

Нельзя не обратить вниманіе на ст. ст. 339—349 Вотчиннаго Устава, коими опредѣляется порядокъ вызывнаго производства. Установивъ крайне неопредѣленный терминъ «имѣніе», проектъ рядомъ съ этимъ считаетъ возможнымъ въ извѣстныхъ случаяхъ «повѣстки» адресовать владѣльцу имѣнія безъ означенія имени и фамиліи. При томъ положеніи, которое создаетъ проектъ, подобнаго рода постановленія кромѣ полной путаницы и разнаго рода споровъ ничего создать не могутъ.

Такимъ образомъ то, что составляетъ фундаментъ въ германскомъ законодательствѣ, совершенно отсутствуетъ въ проектѣ Вотчиннаго Устава. Подлинную дѣйствительную единицу замѣняетъ фикція, прикрытая условнымъ, не обычнымъ значеніемъ, какое придано выраженію «имѣніе»,—выраженію болѣе хозяйственному, чѣмъ юридическому.

По этому вопросу представитель Государственнаго Дворянскаго Земельнаго банка П. Н. Измалковъ указалъ, что индивидуализація имѣній какими-либо признаками представляется необходимою для поземельныхъ кредитныхъ учрежденій. Но проектируемое уставомъ ничего не дастъ, во избѣжаніе же затрудненій для банковъ необходимо, чтобы, при всякомъ переходѣ имущества изъ однѣхъ рукъ въ другія, старшіе нотаріусы удостовѣряли тождество участка земли, изображеннаго на планѣ, съ тѣмъ, который указанъ въ залоговомъ свидѣтельствѣ.

Послѣ преній, участіе въ которыхъ принимали представители Полтавскаго, С.-Петербургско-Тульскаго и Харьковскаго земельныхъ банковъ, Московскаго городскаго кредитнаго общества, Борисоглѣбскаго сельскохозяйственнаго общества и представитель Государственнаго Дворянскаго земельнаго банка, совѣщаніе пришло къ заключенію, что наше землевладѣніе нуждается въ упорядоченіи, но прежде всего не въ юридическомъ, а техническомъ, т. е. фактически межевомъ. Поэтому пожеланіе всѣхъ лицъ, заинтересованныхъ въ дѣлѣ, сводится къ тому, чтобы прямо ходатайствовать объ изданіи лишь законовъ, по которымъ дачи, оставшіяся неразмежеванными, были бы размежеваны обязательно.

Объ отвѣтственности кредиторовъ за пространство продаваемой съ публичнаго торга недвижимости.

Слѣдующій подлежавшій обсужденію совѣщанія вопросъ— объ отвѣтственности кредиторовъ, а въ томъ числѣ и всякаго рода кредитныхъ учрежденій, за пространство продаваемой съ публичнаго торга недвижимости. Постановленія по этому вопросу заключаются въ нижеслѣдующихъ статьяхъ проекта и положенія о порядкѣ взысканія съ недвижимыхъ имѣній,

находящихся въ мѣстностяхъ, гдѣ введенъ Вотчинный Уставъ, а именно:

178. Покупщикъ вправѣ требовать въ исковомъ порядкѣ уничтоженія продажи имѣнія съ возвращеніемъ внесенныхъ за него денегъ, если въ проданномъ имѣніи обнаружится значительный недостатокъ земли противъ показаннаго въ описи пространства или такое существенное несоотвѣтствіе съ содержаніемъ описи, которое, если бы было извѣстно до торга, не могло бы остаться безъ значительнаго вліянія на покупную цѣну, а также если проданное имѣніе окажется обремененнымъ такимъ существеннымъ ограниченіемъ права собственности, которое должно было значительно лі ять на покупную цѣну, но о которомъ не было до торга свѣдѣній въ производствѣ о взысканіи. Этимъ правомъ не пользуется покупщикъ, который о невѣрности описи по указаннымъ предметамъ или объ означенномъ ограниченіи права собственности зналъ до торга либо до заявленія покупщикомъ послѣ торга согласія на пріобрѣтеніе имѣнія, если продажа состоялась на основаніи ст. 142 или 154.

179. Требованія объ уничтоженіи продажи и о взысканіи внесенныхъ денегъ (ст. 178) должны быть предъявлены совмѣстно.

Взысканіе внесенныхъ за имѣніе денегъ можетъ быть обращено, по желанію покупщика, или на должника, или на лицъ, получившихъ удовлетвореніе изъ отыскиваемыхъ денегъ. Въ послѣднемъ случаѣ искъ долженъ быть предъявленъ не только къ должнику, но и къ тѣмъ лицамъ, на которыхъ покупщикъ обращаетъ взысканіе.

Искъ можетъ быть предъявленъ лишь до истеченія года со времени внесенія покупщика въ вотчинную книгу (ст. 169).

По мнѣнію Предсѣдателя, ни самый текстъ статей, ни объяснительная къ нимъ записка не даютъ яснаго представленія о томъ, что понимаетъ проектъ подъ этой отвѣтственностью. Трудно опредѣлить, заключаютъ ли въ себѣ эти статьи jus cogens,—принудительное право, отъ котораго не-

возможно отступленіе въ отдѣльныхъ случаяхъ, въ силу договора или условія,—или здѣсь понимается jus dispositivum, при которомъ отвѣтственность въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ можетъ быть отклоняема, согласно условію.

Если ст. ст. 178—179 устанавливаютъ принудительное право, то необходимо принять всѣ мѣры къ тому, чтобы статьи отвергнуть; если же это право диспозитивное, то оно ни въ чемъ не измѣнитъ существующаго порядка, съ его оговорками въ крѣпостяхъ «сколько окажется въ натурѣ». Предпославъ такого рода указанія, Предсѣдатель просилъ членовъ совѣщанія высказаться по предложенному вопросу.

Первымъ по вопросу высказался представитель Московскаго земельнаго банка Г. Гольденвейзеръ. Примѣненіе правилъ, изъясненныхъ въ указанныхъ выше статьяхъ, по мнѣнію Г. Гольденвейзера, было бы пагубно для банковыхъ учрежденій. Самъ проектъ, повидимому, не отрицаетъ этого, требуя составленія спеціальной описи продаваемаго съ торговъ имѣнія.

Прежде всего Редакціонная Коммисія впала здѣсь въ явное противорѣчіе съ ею же созданнымъ правиломъ, по которому опись имѣнія, продаваемаго по взысканію банка, составляется лишь въ томъ случаѣ, если этого требуетъ банкъ (ст. 261 Пол. о вз.), а въ противномъ случаѣ продажа производится на основаніи описи, по которой имѣніе принято въ залогъ (ст. ст. 256 и 271 того же Положенія). Освобожденіе банковъ отъ составленія новой описи передъ публичной продажей имѣнія есть какъ бы одно изъ тѣхъ немногихъ особенныхъ правъ банка, котораго и Редакціонная Коммисія не рѣшилась уничтожить, принявъ во вниманіе особенныя условія, при которыхъ банку приходится производить свои взысканія. Но, распространивъ на банки дѣйствіе ст. 179 Полож. о взыск., Редакціонная Коммисія превратила указанную прерогативу въ ничто и сама указываетъ на это въ своихъ разсужденіяхъ подъ тою же яко бы льготною ст. 261 Полож. о взыск., замѣчая, что «право покупщика потребовать уничтоженіе продажи побудитъ банки позабо-

титься, чтобы имѣніе продавалось по вѣрной описи». Опись, по которой имѣніе поступило въ залогъ и которая, по ст. ст. 256, 261 и 271 Полож. о взыск., одна только обязательна для публичной продажи по взысканіямъ банковъ, будетъ предшествовать публичной продажѣ не на мѣсяцы, а на годы, иногда же и на десятки лѣтъ. Банкъ лишенъ возможности продѣлать индивидуально по каждому просроченному имѣнію все то, что предоставлено ст. ст. 37—80 Полож. о взыск. частному и единичному взыскателю, въ видахъ охраненія цѣлости имѣній. Опытъ показалъ, что должникъ банка всегда стремится оголить до послѣдней возможности имѣніе, которое онъ не можетъ за собою сохранить. Въ этихъ случаяхъ въ продажу поступаетъ не хозяйственное цѣлое съ инвентаремъ, показаннымъ въ описи при залогѣ и послужившимъ основаніемъ къ опредѣленію доходности, а лишь то, что физически невозможно было оттуда убрать; словомъ, продается не имѣніе, а голая земля. Въ виду этого едва ли возможно распространить на банки дѣйствіе ст. 179 Полож. о взыск., не принявъ во вниманіе, что тутъ представляется одно изъ двухъ: либо такое распространеніе необходимо,—тогда банки должны быть подчинены и дѣйствію ст. ст. 37—69 Полож. о взыск. объ обязательной описи и оцѣнкѣ; либо банкамъ нельзя не предоставить льготы, указанной въ ст. 261,—въ такомъ случаѣ они должны быть освобождены отъ дѣйствія ст. 179. Но дать банкамъ эту льготу и въ то же время «побуждать» ихъ «позаботиться, чтобы имѣніе продавалось по вѣрной описи» чрезъ примѣненіе къ нимъ ст. 179 Полож. о взыск., такой способъ не подобаетъ закону, ибо законъ не можетъ отнимать одною рукою того, что онъ даруетъ другою. Банкъ не можетъ рисковать подпасть подъ дѣйствіе ст. 179 и допускать продажу на основаніи описи, составленной самимъ банкомъ, коль скоро по отношенію къ нему не исключено будетъ примѣчаніе ст. 179 Полож. о взыск., ибо значительное несоотвѣтствіе между этою описью и состояніемъ имущества предъ продажею неизбѣжно, а потому неизбѣженъ будетъ въ огромномъ большинствѣ случаевъ и искъ

къ банку объ уничтоженіи продажи. Очевидно, что если банкъ будетъ отвѣтчикомъ по такого рода искамъ и долженъ будетъ являться въ судъ по мѣсту нахожденія имущества, если при этомъ еще будутъ взыскиваться судебныя издержки съ цѣны иска, по стоимости имущества, то это поведетъ къ сутяжническимъ искамъ противъ банковъ. Въ виду всего этого, казалось бы полезнымъ принять нижеслѣдующія положенія: 1) признать, что къ банкамъ несправедливо предъявлять иски въ случаѣ оказавшагося послѣ пріобрѣтенія имѣнія на торгахъ несоотвѣтствія фактическаго состоянія имѣнія съ показаннымъ въ описи, такъ какъ составленіе спеціальной описи для банковъ не обязательно; 2) если считать, что правило, изложенное въ ст. 178, не терпитъ исключенія даже по отношенію къ банкамъ, то за проигрышъ такого дѣла банки не несутъ никакихъ несправедливыхъ послѣдствій, вслѣдствіе предоставленія и лицу права назначить преувеличенную цѣну иска; 3) чтобы иски предъявлялись къ банкамъ по мѣсту ихъ нахожденія, а не по мѣсту нахожденія имѣнія; 4) чтобы стоимость иска не опредѣлялась соотвѣтственно тому интересу, который истецъ дѣйствительно имѣетъ, то есть по суммѣ внесеннаго на торгахъ задатка и 5) чтобы банкъ платилъ судебныя издержки лишь въ томъ случаѣ, если онъ вступилъ въ отвѣтъ по дѣлу; если же онъ не вступилъ въ дѣло, онъ и не долженъ нести судебныхъ издержекъ.

Предсѣдатель С.-Петербургско-Тульскаго банка А. Ѳ. Масловскій указалъ на то, что возложеніе на банкъ отвѣтственности за недостающее въ дѣйствительности противъ описи количество земли въ проданномъ съ публичныхъ торговъ имѣніи, представляется совершенно несообразнымъ. Проектъ устава въ ст. 6 и въ объяснительной къ нему запискѣ высказываетъ, что относительно пространства записямъ въ книгѣ нельзя придавать достовѣрности. Принимая въ залогъ имѣніе, банкъ составляетъ опись, производитъ оцѣнку, устанавливаетъ сроки платежей и т. д., но по вопросу о количествѣ земли, какимъ владѣетъ залогодатель, банкъ находится въ такомъ же положеніи, въ какомъ вотчинное уста-

новленіе, записывающее имущество въ книгу. Для провѣрки количества земли нужно и большое время, и расходы, банкъ все это взять на себя не можетъ и не долженъ, а между тѣмъ является отвѣтчикомъ. Въ виду сего А. Ѳ. Масловскій категорически протестуетъ противъ возложенія на банки такого рода отвѣтственности, такъ какъ она будетъ служить прямымъ препятствіемъ къ совершенію залоговъ недвижимыхъ имуществъ въ банкахъ. Банки не могутъ принимать на себя отвѣтственность за недостающее количество земли въ означенныхъ имуществахъ, пока эти послѣднія не будутъ обмежеваны.

Представитель Государственнаго Дворянскаго земельнаго банка П. Н. Измалковъ изъяснилъ, что съ точки зрѣнія Дворянскаго банка ст. 178 проекта положенія представляется безразличною, потому что банкъ усвоилъ себѣ правило помѣщать въ торговыхъ листахъ оговорку, что за недостающее противъ описи количество земли банкъ не отвѣтствуетъ, такъ что если бы даже Вотчинный Уставъ и былъ введенъ въ дѣйствіе, то Дворянскій банкъ остался бы въ прежнемъ положеніи. Тѣмъ не менѣе П. Н. Измалковъ счелъ нужнымъ указать на тѣ неудобства нынѣ существующаго порядка, которыя предполагается устранить ст. 179 проекта Вотчиннаго Устава. Хотя Дворянскимъ банкомъ и вносится оговорка въ торговыхъ листахъ, что за недостающее противъ описи количество земли банкъ не отвѣчаетъ, но для самаго банка вполнѣ ясно, что самое основаніе подобной оговорки и тѣ послѣдствія, которыя падаютъ на владѣльца продаваемаго имущества, составляютъ зло. Зло это заключается въ томъ, что казнѣ нельзя разсчитывать на свои недвижимыя имущества, такъ какъ дѣлаемая оговорка клонится къ пониженію цѣны на имущество. А такъ какъ на одномъ и томъ же рынкѣ не можетъ быть двухъ цѣнъ, то, понятно, эта оговорка влечетъ за собою общее пониженіе стоимости земельной собственности. Тѣмъ не менѣе отступать отъ этой оговорки банкъ лишенъ возможности. Означенная статья проекта требуетъ, чтобы предварительно всякой продажи имѣнія съ публичнаго

торга составлялась новая опись, но такая опись можетъ удостовѣрить только наличность владѣнія, а здѣсь, вѣдь, идетъ рѣчь о правахъ юридическихъ, въ особенности межевыхъ, надлежащаго установленія которыхъ еще долго придется ожидать. Поэтому, до введенія усовершенствованія въ межевомъ законодательствѣ, всякій банкъ можетъ знать только контуры заложеннаго въ немъ имѣнія и потому всегда вынужденъ будетъ дѣлать сказанную выше оговорку въ торговыхъ листахъ. Отсюда же слѣдуетъ, что всякій актъ продажи имѣнія съ публичнаго торга причиняетъ вредъ не только продаваемому имѣнію, но и всякой сельской промышленности и всему нашему землевладѣнію.

Резюмируя все сказанное, Предсѣдатель, съ своей стороны, еще прибавилъ, что, разсматривая ст. ст. 178 и 179 проекта положенія, онъ пришелъ къ убѣжденію, что заключающіяся въ нихъ постановленія представляются гнѣздомъ необозримыхъ затрудненій и массы исковъ, уничтожающихъ прочность продажи имуществъ съ публичныхъ торговъ. При этомъ главное зло состоитъ въ томъ, что основаніе исковъ этого рода будетъ вращаться между понятіями «значительности» и «незначительности» недостающаго количества земли въ имѣніи, т. е. исходъ этихъ исковъ будетъ зависѣть вполнѣ отъ усмотрѣнія суда, т. е. относиться къ существу, кассація на рѣшеніе котораго не допускается. Кромѣ того ст. 178 имѣетъ въ виду послѣдствія публичной продажи для всѣхъ, кто бы ни былъ кредиторомъ, частное лицо или кредитное учрежденіе; но, повидимому, по отношенію къ банкамъ устанавливается принудительное начало. Это послѣднее видно изъ мотивировки къ статьѣ, ибо по отношенію къ банкамъ преслѣдуется особенная цѣль — принудить ихъ составлять новыя описи предъ продажею заложенныхъ имуществъ съ публичнаго торга,—проектъ не рискнулъ только прямо высказать общее правило, что банки въ этомъ случаѣ обязаны составлять новыя описи.

По разсматриваемому вопросу никакого разногласія не послѣдовало и совѣщаніе признало, что примѣненіе на прак-

тикѣ правилъ, изложенныхъ въ ст. ст. 178 и 179, совершенно невозможно.

По окончаніи преній по вопросамъ, наиболѣе затрагивающимъ интересы учрежденій ипотечнаго кредита, чиновникъ особыхъ порученій Министерства Финансовъ А. К. Голубевъ указалъ, что на всѣхъ первыхъ, до 1884 года, съѣздахъ представителей земельныхъ банковъ выражались пожеланія о введеніи въ Россіи вотчинной системы. Въ то время раздавались постоянныя жалобы на то, что нотаріусы не исполняютъ своихъ обязанностей, что банки поставлены въ крайне затруднительное положеніе при осуществленіи нынѣшняго зологоваго права и т. д. Всему этому представители земельныхъ банковъ придавали настолько серьезное значеніе, что предлагали принять на себя часть расходовъ, которые вызывались бы установленіемъ вотчинной системы. Обсужденіе проекта Вотчиннаго Устава ясно показало, что настроеніе представителей земельныхъ банковъ значительно измѣнилось и что большинство изъ нихъ считало бы за лучшее отказаться отъ проекта реформы. Имѣя, однако, въ виду, что прежнія постановленія о принятіи части расходовъ на этотъ предметъ существуютъ, А. К. Голубевъ считаетъ нужнымъ поднять вопросъ, считаютъ ли банки и теперь возможнымъ участвовать въ предполагаемыхъ расходахъ по введенію вотчинной системы.

По этому вопросу высказывались представители земельныхъ банковъ въ томъ смыслѣ, что для нихъ, при введеніи проектируемой уставомъ системы, было бы затруднительно продолжать операціи, а поэтому они нынѣ считаютъ положительно невозможнымъ участвовать въ какихъ бы то ни было расходахъ на сей предметъ.

Вотчинная книга.

Закончивъ разсмотрѣніе всѣхъ приведенныхъ выше вопросовъ, Предсѣдатель призналъ необходимымъ нѣсколько остановиться на обозрѣніи той вотчинной книги, создать которую предполагается по проекту. И въ объяснительной запискѣ, и въ разныхъ статьяхъ проекта предполагается, что

все, занесенное въ вотчинную книгу, не подлежитъ никакому сомнѣнію, непререкаемо и безповоротно. Оказывается, однако, что не только для цѣны, т. е. для стоимости, но даже и для пространства на показанія вотчинной книги полагаться нельзя.

«Во всякомъ случаѣ, говоритъ объяснительная записка [1]), вотчинная книга не можетъ гарантировать пріобрѣтателямъ дѣйствительное пространство имѣній. При настоящемъ положеніи у насъ межеванія на полноту и достовѣрность оффиціальныхъ плановъ, изъ которыхъ будутъ заимствованы данныя вотчинной книги, невозможно разсчитывать. Затѣмъ и частные хозяйственные планы, какъ исходящіе лишь отъ собственника и оффиціально не провѣренные, не представляютъ надлежащихъ ручательствъ въ ихъ правильности. Наконецъ, самый порядокъ записи имѣній въ вотчинныя книги исключаетъ возможность связывать съ такою запискою признаніе внесенныхъ въ вотчинную книгу свѣдѣній о пространствѣ имѣній достовѣрности и безспорности, ибо повѣрка правъ собственности производится здѣсь односторонне, а не въ порядкѣ состязательнаго производства и не соединяется съ повѣркою владѣнія въ натурѣ, почему внесенныя на основаніи оной данныя не могутъ имѣть рѣшающаго значенія при спорахъ о пространствѣ имѣнія». Этой одной выдержки достаточно для того, чтобы видѣть, насколько будетъ имѣть значеніе вотчинная книга для опредѣленія пространства имѣнія. Далѣе въ той же объяснительной запискѣ можно видѣть, что рядомъ съ разсужденіями о непререкаемости и безповоротности записей въ вотчинной книгѣ, имѣются другія разсужденія, въ которыхъ значеніе вотчинныхъ книгъ сильно понижается. Достаточно обратить вниманіе на объясненія на стр. 403—404, 45, 47, 133 т. I Вотч. Уст. или на стр. 16 т. II Вотч. Уст., чтобы убѣдиться, что всѣ эти вотчинныя книги и сама система ничего болѣе, какъ тѣ же нынѣшніе реестры крѣпостныхъ дѣлъ, но приближенные къ населенію

---

[1]) Вотчинный Уставъ т. I стр. 34—35.

съ цѣлью усиленія мобилизаціи и задолженности недвижимыхъ имѣній по вторымъ, третьимъ и т. д. закладнымъ. Но если это такъ, то представляется сомнительнымъ, чтобы помощью этихъ книгъ можно было бы создать порядокъ, подобный тому, который существуетъ въ Германіи (сначала въ Мекленбургѣ, а затѣмъ въ Пруссіи), гдѣ дѣйствительно каждый листъ (folium) каждой отдѣльной недвижимости заключаетъ въ себѣ нужныя показанія всѣхъ данныхъ, опредѣляющихъ собою торговую цѣнность этой недвижимости.

Въ виду того, что настоящій вопросъ не вызвалъ никакихъ преній, совѣщаніе перешло, по предложенію Предсѣдателя, къ формулированію всего того, что было высказано въ засѣданіяхъ, руководствуясь тѣмъ, что въ данномъ Г. Министромъ Финансовъ на имя Г. Предсѣдателя предложеніи было указано, что на совѣщаніе возлагается войти въ обсужденіе редакціи тѣхъ статей, кои представляются непримѣнимыми на практикѣ.

Сужденія совѣщанія касались слѣдующихъ вопросовъ:

1) О примѣнимости къ установленіямъ (государственнымъ, общественнымъ и частнымъ) *организованнаго публичнаго* кредита тѣхъ правилъ о взысканіи съ неисправныхъ должниковъ, какія предложены въ проектахъ для взысканія по частнымъ закладнымъ, расчитаны слѣдовательно на форму кредита индивидуальнаго, *частнаго*, случайнаго, однимъ словомъ—кредита *неорганизованнаго*.

2) О приготовительныхъ мѣрахъ взысканія, какія предложены въ проектахъ; ихъ сравненіе съ такими же мѣрами нынѣшняго порядка.

3) О производствѣ публичныхъ торговъ—перваго и повторительнаго [1]).

4) О распредѣленіи вырученной на торгахъ суммы между *третьими лицами* [2]) исключительно по началу старшинства, съ устраненіемъ начала соразмѣрности.

---

[1]) Нынѣшній второй торгъ въ проектахъ уничтоженъ.

[2]) Кругъ этихъ третьихъ лицъ расширенъ въ проектахъ до безконечности.

5) Объ участіи третьихъ лицъ въ начатомъ взысканіи или о такъ называемомъ *присоединеніи* ко взысканію, предъявленному однимъ изъ кредиторовъ, всѣхъ прочихъ кредиторовъ, по залогамъ добровольному, принудительному, по вотчиннымъ выдачамъ и т. д.

6) О производствѣ торговъ по взысканіямъ кредитныхъ установленій не съ суммы остающагося долга и накопившихся недоимокъ, а съ суммы, по которой имущество принято въ залогъ (залоговая оцѣнка), первый торгъ вверхъ (на повышеніе), повторительный—внизъ (на пониженіе).

7) О судебно-принудительномъ залогѣ.

8) О безповоротности, т. е. ненарушимости правъ, записанныхъ въ вотчинныя книги; по проектамъ, безповоротность покрываетъ подмѣнъ и подставленіе лицъ, подлоги въ документахъ и поддѣлки подписей, подложныя довѣренности, фиктивныя закладныя и т. п. [1]).

9) Объ удобствахъ, открываемыхъ проектами для различныхъ сочетаній бронзовыхъ векселей съ фиктивными закладными, при содѣйствіи (или безъ таковаго) начала безповоротности.

10) О кредитномъ залогѣ,—вопросъ жизненной важности, между прочимъ, для обществъ взаимнаго кредита.

11) О преобразованіи нынѣшняго залоговаго права въ смыслѣ устраненія изъ него начала ограниченной отвѣтственности (лишь въ предѣлахъ цѣнности заложенной недвижимости).

12) Объ объемѣ залоговаго права и о значеніи предлагаемыхъ въ проектахъ правилъ въ смыслѣ уничтоженія сельскохозяйственнаго и промышленнаго кредита, съ прекращеніемъ возможности пріобрѣтать въ кредитъ машины и орудія, непосредственно или при посредствѣ сельскохозяйственныхъ или иныхъ обществъ и товариществъ.

---

[1]) Такъ поясняютъ значеніе вводимой ими безповоротности сами составители проектовъ; наприм. стр. 191—192 т. II, стр. 155—156, т. I объясненій къ проекту Вотчиннаго Устава (изд. 1896 г.).

13) Объ установленіи залога по ссудамъ изъ кредитныхъ установленій чрезъ совершеніе акта о залогѣ, т. е. по правиламъ о частныхъ закладныхъ и о связанныхъ съ нововведеніями проектовъ излишнихъ расходахъ для заемщиковъ.

14) О разорительности трехлѣтней обязательности наемныхъ контрактовъ для покупщика недвижимости, проданной съ публичнаго торга.

15) О свойствахъ и особенностяхъ создаваемой въ проектахъ единицы записки въ будущія вотчинныя книги («вотчинная единица» проектовъ).

16) О различительной мѣткѣ недвижимостей по проектамъ, — индивидуализація названіями селеній, прозвищами поселковъ, урочищъ, пустошей и т. п.

17) Фиктивный характеръ единицы записки въ вотчинныя книги, отсутствіе фундамента для построенія вотчинной системы, какъ она предположена въ проектахъ, т. е. по типу прусско-германской схемы.

18) Объ отвѣтственности кредитныхъ установленій, какъ и другихъ кредиторовъ, за недостающее количество пространства недвижимости, проданной съ публичныхъ торговъ.

19) О значеніи ст. 178 и 179 проекта положенія о взысканіяхъ въ смыслѣ уничтоженія вообще продажъ съ публичныхъ торговъ, въ особенности же торговъ, производимыхъ по взысканіямъ кредитныхъ установленій.

20) О дополнительныхъ закладныхъ (второй, третьей и т. д.) и объ отношеніи ихъ держателей къ кредитнымъ установленіямъ.

Имѣя въ виду, что такое подробное разсмотрѣніе Устава привело къ убѣжденію, что проектируемый порядокъ совершенно непримѣнимъ на практикѣ, совѣщаніе не нашло возможнымъ редактировать какія-либо статьи проекта.

Въ виду сего Предсѣдатель предложилъ на усмотрѣніе совѣщанія проектъ слѣдующихъ резолюцій:

По внимательномъ и всестороннемъ разсмотрѣніи проектовъ вотчинной реформы, совѣщаніе пришло къ заключенію:

1) Предположенія означенныхъ проектовъ, насколько они касаются кредитныхъ установленій и устроеннаго при посредствѣ сихъ установленій ипотечнаго кредита въ Россіи, не могутъ быть приведены въ исполненіе безъ разстройства этого кредита и замѣшательства въ дѣятельности кредитныхъ установленій.

2) Задачи, основанія и нововведенія, проектовъ не соотвѣтствуютъ интересамъ, потребностямъ и состоянію недвижимой собственности и основаннаго на ней ипотечнаго кредита.

3) Выработка надлежащей редакціи постановленій, касающихся предположеннаго въ проектахъ порядка взысканія съ неисправныхъ заемщиковъ кредитныхъ установленій и порядка совершенія залога, въ виду сказаннаго выше, представляется излишнею.

4) Выражая искреннюю признательность Г. Министру Финансовъ за доставленную представителямъ дѣловыхъ интересовъ возможность высказаться въ настоящемъ случаѣ, Совѣщаніе выражаетъ надежду, что подобная экспертиза не будетъ устраняема и въ другихъ однородныхъ случаяхъ, такъ какъ отъ подобнаго участія дѣловыхъ элементовъ законодательныя реформы въ дѣлѣ кредита, собственности и вообще въ сферѣ имущественныхъ отношеній и матеріальныхъ интересовъ несомнѣнно выиграютъ въ ихъ цѣлесообразности, примѣнимости и жизнеспособности.

Никакихъ замѣчаній или возраженій на предложенныя резолюціи ни отъ кого не послѣдовало.

По утвержденіи резолюцій Предсѣдатель Совѣщанія отъ имени Г. Министра Финансовъ передалъ благодарность всѣмъ членамъ Совѣщанія за то усердіе, которое каждый изъ нихъ приложилъ къ выясненію капитальнѣйшаго для русской жизни вопроса объ ипотечной системѣ.

Предсѣдатель Совѣщанія *П. Цитовичъ.*

Дѣлопроизводитель *С. Энрольдъ.*

МИНИСТЕРСТВО
ФИНАНСОВЪ.

ДЕПАРТАМЕНТЪ
ОКЛАДНЫХЪ СБОРОВЪ.

Отдѣленіе VI.

Столъ 1.

1 Декабря 1898 г.

№ 10493.

Господину Юрисконсульту Министерства Финансовъ.

Въ дополненіе къ отношенію отъ 30 Мая сего года за № 4440, Департаментъ Окладныхъ Сборовъ имѣетъ честь сообщить Вашему Превосходительству, что по подробномъ разсмотрѣніи проекта вотчиннаго устава, Департаментъ находитъ необходимымъ высказать въ отзывѣ Министерства Финансовъ по сему проекту слѣдующія замѣчанія:

«По введеніи въ дѣйствіе вотчинной системы право собственности на недвижимыя имѣнія устанавливается внесеніемъ его въ вотчинную книгу (ст. 1), и договоры о пріобрѣтеніи вотчинныхъ (крѣпостныхъ) правъ на недвижимыя имѣнія должны быть, подъ страхомъ недѣйствительности, совершаемы въ вотчинномъ установленіи по мѣсту нахожденія имѣнія (ст. 4). Слѣдовательно, всякаго рода акты, коимъ дѣйствующимъ закономъ присвоено названіе «крѣпостныхъ», будутъ совершаемы вотчинными установленіями по правиламъ вотчиннаго устава. На основаніи этихъ правилъ обязанности по взиманію пошлинъ крѣпостныхъ и съ безмезднаго перехода имуществъ всецѣло предоставляются вотчиннымъ установленіямъ; причемъ правильное исчисленіе всякаго рода

сборовъ, по 251 статьѣ вотчиннаго устава, возлагается на исключительную отвѣтствен-ность хранителя вотчинныхъ книгъ *).

Такимъ образомъ въ существѣ вотчинный уставъ относительно взысканій пошлинъ и другихъ казенныхъ сборовъ, которые будутъ взиматься при совершеніи вотчинныхъ актовъ, придерживается приблизительно того же порядка, который существуетъ нынѣ при совершеніи разнаго рода крѣпостныхъ актовъ, т. е., оставляетъ взиманіе сихъ сборовъ на обязанности того учрежденія, которое совершаетъ самый актъ, подлежащій оплатѣ пошлинами, перенося обязанности, лежащія нынѣ на Нотаріусахъ, Мировыхъ и Судебныхъ установленіяхъ, административныхъ и кредитныхъ учрежденіяхъ, на вотчинныя установленія, въ лицѣ хранителя вотчинныхъ книгъ, съ тѣмъ лишь отступленіемъ, что исчисленныя хранителемъ пошлины, уплачиваемыя до подписанія акта, вносятся въ видѣ депозита вотчиннаго установленія и, по смыслу 266 ст. вотч. уст., обращаются въ доходъ казны по постановленію Начальника вотчиннаго установленія о внесеніи акта статьею въ вотчинную книгу; вся разница заключается, слѣдовательно, въ томъ, что исчисленіе и взиманіе пошлинъ переносится на время совершенія акта, а обращеніе ихъ въ доходъ казны производится какъ и нынѣ, согласно 218 ст. Уст. о пошл., при утвержденіи акта. Въ настоящее время исчисленіе и взиманіе крѣпостныхъ пошлинъ и гербоваго сбора въ большинствѣ случаевъ лежитъ на обязанности Судебныхъ установленій и ихъ органовъ, въ лицѣ Нотаріусовъ, и хотя, собственно, по закону чрезъ это нисколько не устраняется извѣстнаго рода участіе въ томъ Казеннаго Управленія, на которое (ст. 227—233 Уст. о пошл.) возлагается какъ наблюденіе за правильностью поступленія сихъ сборовъ, такъ и возвратъ въ слу-

---

*) О пошлинахъ съ безмезднаго перехода имѣній въ вотчинномъ уставѣ не упоминается, но по смыслу ст. 4 Уст.; въ связи съ требованіями 175 ст. Уст. о пошл., слѣдуетъ придти къ заключенію, что исчисленіе и взиманіе сихъ пошлинъ въ извѣстныхъ случаяхъ, должно и будетъ производиться также вотчинными установленіями въ порядкѣ, указанномъ въ вышеприведенной 251 ст. Уст.

чаѣ взысканія таковыхъ въ излишнемъ размѣрѣ (ст. 224—226 Уста. о пошл. и ст. 394 Общ. счетн. Уст.); но тѣмъ не менѣе, вслѣдствіе разъясненій Правительствующаго Сената о ненарушимости судебныхъ по сему предмету опредѣленій и объ обязательности ихъ для Казеннаго Управленія, установившійся нынѣ порядокъ взиманія сказанныхъ сборовъ на практикѣ устранилъ всякое участіе въ томъ казеннаго вѣдомства и вызываетъ весьма много разнаго рода недоразумѣній и затрудненій.

Рядъ фактовъ указываетъ, что дѣло взысканія пошлинъ и другихъ казенныхъ сборовъ, взимаемыхъ при совершеніи крѣпостныхъ актовъ, находится въ положеніи ненормальномъ, при которомъ интересы казны представляются вполнѣ необезпеченными. Такое положеніе создано тѣмъ, что, при установившемся судебномъ порядкѣ взиманія названныхъ сборовъ, казна не принимаетъ въ томъ никакого участія, а между тѣмъ нарушеніе значительныхъ ея интересовъ въ этомъ случаѣ происходитъ весьма часто, какъ то усматривается изъ сообщеній Государственнаго Контроля. Источникъ судебныхъ ошибокъ заключается въ существѣ судебныхъ порядковъ, неприспособленности сихъ установленій и ихъ органовъ быть сборщиками податей, въ непривычкѣ обращенія съ цифровыми данными и въ недостаткѣ фактическихъ при томъ данныхъ.

Правильное исчисленіе пошлинъ находится въ прямой зависимости отъ точнаго опредѣленія стоимости переходящаго имущества и для сего зачастую необходимо произвести изслѣдованіе, входить въ сношенія съ подлежащими учрежденіями, между тѣмъ Судъ, на основаніи 367 ст. Уст. Гр. Суд., ни въ какомъ случаѣ не собираетъ самъ доказательствъ или справокъ, а основываетъ рѣшенія исключительно на доказательствахъ, представленныхъ сторонами. Самое исправленіе ошибокъ судебнымъ порядкомъ обставлено значительно большими трудностями и формальностями въ сравненіи съ производствомъ такого исправленія въ порядкѣ административномъ, почему частныя лица съ ходатайствомъ объ исправленіи ошибокъ по взиманію пошлинъ весьма рѣдко прибѣгаютъ къ суду, а по большей части обращаются съ таковыми въ Ми-

нистерство Финансовъ, объясняя, что казна не должна неправильно обогащаться на счетъ частныхъ лицъ и не можетъ быть стѣсняема ошибочными опредѣленіями суда.

Такой взглядъ на неприспособленность судебныхъ установленій къ отправленію обязанностей по взиманію казенныхъ сборовъ былъ высказанъ и коммисіей для разсмотрѣнія проекта правилъ о взиманіи пошлинъ при безмездномъ переходѣ имуществъ. Противъ возложенія этихъ обязанностей на суды представленъ былъ цѣлый рядъ возраженій, коими доказывались неизбѣжныя отъ сего невзгоды и для плательщиковъ и для казны и для самихъ судовъ. Суды, ни по своей организаціи, ни по цѣлямъ, которыя они преслѣдуютъ, не могутъ быть хорошими сборщиками или раскладчиками податей. Они могутъ быть только рѣшителями споровъ или охранителями правъ, должны сосредоточивать свою дѣятельность на однѣхъ только судебныхъ функціяхъ, къ каковымъ не можетъ быть отнесено взиманіе казенныхъ сборовъ. Вездѣ въ Западно-Европейскихъ государствахъ дѣло взиманія пошлинъ возложено на органы финансовой администраціи.

Взысканіе пошлинъ и другихъ сборовъ, взимаемыхъ при совершеніи крѣпостныхъ актовъ, несомнѣнно относится къ такъ называемой юрисдикціи административной, имѣющей своимъ предметомъ такія требованія, которымъ закономъ присвоено свойство безспорныхъ. Это тѣ требованія, которыя не допускаютъ возраженій въ состязательномъ порядкѣ и подлежатъ вѣдѣнію административныхъ, а не судебныхъ установленій (прим. къ ст. 1 Уст. Гр. Суд.). Сюда относятся Государственныя подати, пошлины и вообще разнаго рода сборы, предусмотрѣнные въ тт. IV—VIII Свода законовъ. Эти сборы, на основаніи ст. 422, 445 и 452 Пол. о взыск. Гражд. т. XVI, ч. II, изд. 1892 г., взыскиваются, не пріемля никакихъ на оныя споровъ; жалобы же по сему предмету разсматриваются порядкомъ, опредѣленнымъ въ Св. Губ. Учрежд. и въ уставахъ Казеннаго Управленія.

Такимъ образомъ административнымъ распоряженіемъ по сего рода казеннымъ дѣламъ присвоена закономъ такая же исполнительная сила, какая присуща актамъ судебной власти.

Согласно сему на основаніи Уст. о пошл. изд. 1857 г., хотя крѣпостныя пошлины взимались въ томъ самомъ присутственномъ мѣстѣ, гдѣ совершались акты (417, 427, 428), но наблюденіе за правильностью и своевременностью поступленія таковыхъ лежало на обязанности Казенныхъ Палатъ (ст. 433), которыя должны были принимать законныя мѣры ко взысканію пошлинъ, недобранныхъ при совершеніи крѣпостныхъ актовъ (ст. 435). Для этой цѣли, на основаніи 432 ст. Уст., Казенныя Палаты получали, по истеченіи каждаго мѣсяца, свѣдѣнія о томъ, сколько, въ теченіе мѣсяца, совершено актовъ, на чье имя, на какое имѣніе, въ какой суммѣ, сколько взыскано крѣпостныхъ пошлинъ, когда и куда эти пошлины поступили.

По продолженію 1886 г. статья эта дополнена была примѣчаніемъ такого содержанія: «порядокъ отчетности въ крѣпостныхъ пошлинахъ въ мѣстностяхъ, гдѣ введено положеніе о Нотаріальной части, опредѣляется особыми правилами».

Въ статьѣ же 32 этихъ правилъ было повторено требованіе, изложенное въ приведенной 432 статьѣ, и установлена обязанность Старшихъ Нотаріусовъ, по истеченіи каждаго мѣсяца, по особой вѣдомости, представлять какъ въ контрольныя, такъ и въ Казенныя Палаты свѣдѣнія о собранныхъ ими государственныхъ доходахъ (разд. V прав. объ отчетн. Нотар. Полож. Собр. Зак. 1867 г. ст. 44456). Но въ правилахъ «о пріемѣ и расходованіи суммъ, поступающихъ въ общія судебныя установленія, а также о счетоводствѣ и отчетности по этимъ суммамъ», изданныхъ Управлявшимъ Министерствомъ Юстиціи въ 1886 году (ст. 355 Собр. Узак. и расп. Правительства за 1886 г.), это требованіе закона было исключено и въ 48 статьѣ тѣхъ правилъ сохранена обязанность Старшихъ Нотаріусовъ представлять отчетныя вѣдомости лишь въ Контрольныя Палаты.

Вышеприведенныя статьи 435 и 432 съ примѣчаніемъ, по кодификаціи и изданію 1893 г., составили ст. 227 того же тома слѣдующаго содержанія: порядокъ отчетности въ крѣпостныхъ пошлинахъ и ревизіи оныхъ опредѣляются особыми правилами

Статья же 433, изд. 1857 г. (по послѣднему изданію ст. 228) сохранила прежде выраженное въ ней правило, по которому казенная палата наблюдаетъ, чтобы всѣ доходы крѣпостнаго сбора поступали въ казну своевременно и *съ надлежащею правильностью.*

Итакъ, со введеніемъ въ дѣйствіе Судебныхъ Уставовъ Императора Александра II и Полож. о Нотар. части, взысканіе разнаго рода казенныхъ сборовъ, по прежнему, въ виду практическаго удобства, предоставлено было органамъ судебныхъ установленій при утвержденіи разнаго рода актовъ о переходѣ недвижимыхъ имуществъ, но симъ нисколько не измѣненъ характеръ безспорности взысканія сихъ сборовъ. Хотя Полож. о Нотар. части и подлежащія статьи Уст. Гр. Судопр. не были вполнѣ согласованы съ положеніемъ о взыск. гражд. и съ требованіями уставовъ о пошлинахъ и Общаго Счетнаго, но тѣмъ не менѣе, какъ видно изъ изложеннаго и по введеніи въ дѣйствіе Пол. о Нотар. части, съ возложеніемъ обязанности взиманія крѣпостныхъ пошлинъ на Старшихъ Нотаріусовъ, характеръ дѣлъ по взысканію крѣпостныхъ пошлинъ нисколько не измѣнился, участіе и наблюденіе по симъ дѣламъ со стороны финансоваго управленія было оставлено въ прежней силѣ (ст. 227—233 Уст. о пошл., изд. 1893 г.).

Такъ именно смотрѣлъ на эти дѣла Правительствующій Сенатъ, который рѣшеніемъ отъ 25 Октября 1878 г., сославшись на подлежащія статьи Положенія о взысканіяхъ Гражд., между прочимъ, призналъ, что дѣла по взысканію крѣпостныхъ пошлинъ подлежатъ вѣдѣнію не судебныхъ мѣстъ, а административной власти.

Въ виду сего Казенное Управленіе въ лицѣ Министерства Финансовъ и Государственнаго Контроля, исходя изъ существа обязанности платежа сихъ пошлинъ, всегда признавало за собою право провѣрки правильности дѣйствій органовъ, завѣдывающихъ взиманіемъ казенныхъ сборовъ, какъ по жалобамъ частныхъ лицъ, такъ и по замѣчаніямъ Казенныхъ и Контрольныхъ Палатъ.

Но въ 70-хъ же годахъ Правительствующій Сенатъ по Кассаціонному Департаменту (рѣш. $\frac{\text{29 Октября 1873 г.}}{\text{29 Сентября 1879 г.}}$) призналъ непоколебимость рѣшеній суда, содержащихъ въ себѣ присужденіе денежныхъ взысканій въ доходъ Государственнаго Казначейства, разъяснивъ, что подобныя рѣшенія не могутъ быть даже обжалуемы со стороны Казеннаго Управленія. Начиная же съ 80-хъ годовъ Правительствующій Сенатъ рядомъ рѣшеній, какъ по частнымъ случаямъ, такъ и по общимъ вопросамъ, игнорируя правило, изложенное въ 422, 445 и 452 ст. ст. Полож. о взыск. Гражд. и руководствуясь лишь статьями Полож. о Нотар. части (ст. 60) и Уст. Гражд. Судопр. (ст. 893), установилъ, что всѣ споры и вопросы о правильности взиманія крѣпостныхъ пошлинъ составляютъ предметъ вѣдѣнія Судебныхъ Установленій; причемъ признавъ уже за казенными учрежденіями право обжалованія всѣхъ вообще постановляемыхъ судами опредѣленій по вопросамъ о взысканіи разнаго рода пошлинъ и сборовъ, разъяснилъ, что постановленія судебныхъ мѣстъ, послѣдовавшія по жалобамъ на взысканіе Старшими Нотаріусами пошлинъ, какъ и всѣ вообще постановленія Суда о взимаемыхъ въ казну пошлинахъ и сборахъ, подлежа обжалованію лишь въ порядкѣ судебныхъ инстанцій, должны почитаться обязательными какъ для участвовавшихъ въ дѣлѣ лицъ, такъ и для административныхъ учрежденій. Слѣдовательно, Сенатъ, несмотря на наличность 228 и 234 ст. ст. Уставъ о пошл. и правилъ, заключающихся въ вышеприведенныхъ статьяхъ Полож. о взыск. Гражд., въ виду несогласованія сихъ законоположеній въ 60 ст. о Нот. части и Уставами Гражд. Судопр., не признаетъ за Министерствомъ Финансовъ права входить въ повѣрку правильности дѣйствій въ этомъ отношеніи судебныхъ установленій и ихъ органовъ и ставитъ казну на ряду съ частными лицами, предоставляя ей въ лицѣ Казенной Палаты для возстановленія нарушенныхъ интересовъ прибѣгать къ общему судебному порядку.

На основаніи такого категорическаго указанія Правительствующаго Сената, находя съ своей стороны, что если казна не можетъ возстановить свое нарушенное право по недобору пош-

линъ иначе, какъ путемъ обжалованія постановленія судебнаго мѣста высшей инстанціи, то и, наоборотъ, права частныхъ лицъ, нарушенныя судебными установленіями взысканіемъ излишнихъ пошлинъ, могутъ и должны быть постановляемы лишь тѣмъ же судебнымъ порядкомъ и что, посему, возвратъ пошлинъ, вопреки обязательному для Министерства судебному рѣшенію, являлся бы милостью, каковая можетъ исходить лишь отъ Верховной власти, а не отъ органовъ казеннаго управленія, Министерство Финансовъ въ послѣднее время не признавало уже за собою права входить въ разсмотрѣніе правильности или неправильности постановленій судебныхъ мѣстъ и ихъ органовъ по взысканію крѣпостныхъ пошлинъ и отклоняло всякаго рода ходатайства о возвратѣ сихъ пошлинъ, взыскиваемыхъ безъ участія казеннаго управленія. Такая практика Министерства признана вполнѣ согласною съ дѣйствующими узаконеніями и Правительствующимъ Сенатомъ по 1-му департаменту, который разъяснилъ (указы отъ 7 іюня, 23 и 28 іюля 1897 г. за №№ 8830, 8833, 9067 и 9240), во 1-хъ, что лицо, признающее разсчетъ старшаго нотаріуса о количествѣ крѣпостныхъ пошлинъ неправильнымъ и несогласнымъ съ закономъ, должно обратиться съ жалобою на нотаріуса не къ Министру Финансовъ, а въ подлежащій судъ, и что распоряженіе нотаріуса относительно размѣра отыскиваемыхъ имъ пошлинъ не подлежитъ разсмотрѣнію Министра Финансовъ, ибо на ввѣренное ему Министерство не возложена обязанность производить возвратъ взысканныхъ нотаріусомъ пошлинъ, по заявленію частныхъ лицъ, въ томъ случаѣ, когда эти заявленія не разсмотрѣны надлежащимъ судомъ и не признаны имъ подлежащими удовлетворенію.

На той же точкѣ зрѣнія стоитъ Правительствующій Сенатъ и по отношенію къ Государственному Контролю. Такъ, рѣшеніями отъ 2 и 19 Апрѣля 1881 г., Сенатъ разъяснилъ, что Контроль не можетъ касаться существа судебныхъ опредѣленій по взиманію казенныхъ сборовъ и что контрольные начеты на судей и нотаріусовъ могутъ быть взыскиваемы лишь порядкомъ, опредѣленнымъ судебными уставами.

Подчиняясь такому взгляду Правительствующаго Сената на существо дѣйствующихъ по сему предмету узаконеній, Министерство Финансовъ не можетъ, однако, признать, чтобы установленная Правительствующимъ Сенатомъ практика имѣла твердое основаніе, опредѣленно выраженное въ законѣ. Толкованія по сему предмету Сената исходятъ исключительно изъ положеній Уст. Гр. Судопр. о непоколебимости и обязательности судебныхъ постановленій *по спорамъ гражданскаго свойства*, между тѣмъ какъ исчисленіе и взиманіе казенныхъ сборовъ не составляетъ судебной функціи сихъ установленій и какъ таковая не можетъ быть имъ предоставлена въ силу тѣхъ же правилъ Уст. Гр. Судопр. (примѣч. къ ст. 1 сего Устава).

Во всѣхъ другихъ дѣйствующихъ по сему предмету узаконеніяхъ, какъ и въ Уст. о пошл., вовсе не имѣется указаній на то, чтобы въ отмѣну вышеуказанныхъ статей Полож. о взыск. гражд. и приведеннаго примѣчанія къ 1 ст. Гр. Судопр. исчисленіе и взиманіе пошлинъ и сборовъ, взыскиваемыхъ при утвержденіи крѣпостныхъ актовъ, было предоставлено вѣдѣнію судебныхъ установленій на общемъ основаніи для разрѣшенія сихъ дѣлъ *спорнымъ порядкомъ* и чтобы казна по отношенію къ симъ сборамъ была поставлена въ положеніе стороны, равноправной съ частными лицами. Единственное исключеніе въ этомъ случаѣ составляютъ наслѣдственныя пошлины, которыя временно, на основаніи закона 15 Іюня 1882 г., предоставлены вѣдѣнію судебныхъ установленій на основаніи *особыхъ временныхъ правилъ*.

Разсматриваемый вотчинный уставъ, возлагая исчисленіе и взысканіе пошлинъ и другихъ казенныхъ сборовъ, при совершеніи вотчинныхъ актовъ, на обязанность хранителя вотчинныхъ книгъ, въ свою очередь не приводитъ это Положеніе въ согласованіе съ требованіями Полож. о взыск. гражд. и уставовъ о пошл. и общ. счетнаго. При предположенномъ порядкѣ казна также устраняется отъ всякаго участія въ наблюденіи за правильностью взысканія сихъ сборовъ, контрольная ревизія встрѣтитъ тѣ же затрудненія и недоразумѣнія, которыя имѣютъ мѣсто въ настоящее время. Слѣдовательно вотчинный уставъ проводитъ тотъ же

порядокъ взиманія пошлинъ и другихъ казенныхъ сборовъ, который не можетъ быть признанъ нормальнымъ. При установленіи такого порядка, по введеніи въ дѣйствіе вотчинной системы казна по-прежнему будетъ поставлена въ то же положеніе, при которомъ принадлежащая ей по закону функція безспорнаго взысканія установленныхъ въ ея пользу сборовъ и наблюденіе за правильностью поступленія оныхъ будетъ находиться въ подчиненіи и зависимости отъ рѣшеній судебныхъ установленій; ибо, какъ вотчинныя установленія, такъ и органы ихъ, а въ томъ числѣ и хранитель вотчинныхъ книгъ по правиламъ учр. вотч. уст. (ст. 8—14), безусловно органы судебной власти, входятъ въ общую систему судебныхъ установленій, дѣйствуютъ и отвѣтствуютъ во всемъ согласно началамъ, указаннымъ въ судебныхъ уставахъ, и, слѣдовательно, разъясненія Правительствующаго Сената о силѣ и обязательности рѣшеній судебныхъ установленій, относительно взимаемыхъ въ казну сборовъ, найдутъ мѣсто и полное примѣненіе и по введеніи въ дѣйствіе вотчиннаго устава.

Въ виду изложеннаго Департаментъ окладныхъ сборовъ никоимъ образомъ не можетъ согласиться на установленіе того порядка исчисленія и взиманія казенныхъ сборовъ при совершеніи разнаго рода актовъ въ вотчинныхъ установленіяхъ, какой намѣченъ вотчиннымъ уставомъ вообще и въ частности статьею 251 устава. По отношенію къ симъ сборамъ казна, дѣйствуя въ качествѣ государственной власти, не можетъ быть поставлена въ зависимость отъ суда въ положеніе равноправное съ частными лицами, не можетъ быть лишена права и возможности наблюдать за правильностью исчисленія и поступленія сихъ сборовъ, которые взыскиваются не въ силу признанія судомъ правъ одной изъ спорящихъ сторонъ на часть имущества другой, а въ силу повелѣній государственной власти. Поэтому порядокъ взиманія названныхъ сборовъ долженъ быть вполнѣ согласованъ съ безспорными правами на нихъ казеннаго управленія безъ всякаго участія въ томъ судебныхъ установленій, какъ таковыхъ.

Предоставленіе органамъ судебныхъ установленій функціи сборщика пошлинъ и другихъ казенныхъ сборовъ вызвано было

отчасти финансовыми соображеніями, дабы не установлять новыхъ для сего органовъ, отчасти же въ силу чисто практическаго удобства сосредоточить въ одномъ лицѣ и мѣстѣ укрѣпленіе акта и оплату его пошлинами, чѣмъ предполагалось какъ достиженіе извѣстной быстроты производства, такъ и доставленія сторонамъ возможнаго облегченія при совершеніи сдѣлокъ.

Въ настоящее время, при введеніи въ дѣйствіе вотчинной системы, въ виду фактовъ, указывающихъ на ненормальное положеніе дѣла по взиманію пошлинъ органами судебныхъ установленій, надлежало бы вовсе изъять этотъ предметъ изъ вѣдѣнія сихъ установленій и передать въ завѣдываніе органовъ финансовой администраціи,—въ особенности въ виду того, что лица, на обязанность коихъ, съ исключительной отвѣтственностью за правильность дѣйствій, возлагается по вотчинному уставу исчисленіе и взиманіе пошлинъ, будучи обременены весьма сложными и, по новизнѣ дѣла, очень трудными, обязанностями чисто-юридическаго свойства, окажутся совершенно неподготовленными къ обязанности сборщиковъ казенныхъ сборовъ и необладающими свѣдѣніями, необходимыми для точнаго и вполнѣ правильнаго опредѣленія размѣра пошлинъ *).

Но если бы такое предположеніе встрѣтило возраженіе, въ томъ отношеніи, что совершенное устраненіе органовъ вотчиннаго установленія отъ участія въ исчисленіи и взиманіи пошлинъ и сборовъ при совершеніи вотчинныхъ актовъ можетъ неблагопріятно отразиться на теченіи вотчиннаго оборота, можетъ замедлить вотчинное производство, что, впрочемъ, легко устранимо установленіемъ по возможности кратчайшихъ сроковъ для произ-

---

*) На основаніи 6 ст. вотч. уст., по вотчиннымъ книгамъ признаются достовѣрными вотчинныя права, но эта достовѣрность не распространяется на свѣдѣнія о пространствѣ и цѣнѣ имѣнія, а по ст. 213 Уст., примѣнительно къ 367 ст. уст. гр. судопр., вотчинное установленіе дѣйствуетъ лишь по просьбѣ сторонъ и не входитъ для полученія справокъ въ сношеніе съ другими присутственными мѣстами и должностными лицами; слѣдовательно въ вотчинномъ производствѣ зачастую не окажется на лицо именно тѣхъ свѣдѣній, которыя безусловно необходимы для вполнѣ правильнаго исчисленія пошлинъ.

водства разсчета, то, во всякомъ случаѣ, органамъ вотчиннаго управленія возможно предоставить составленіе лишь предварительнаго разсчета для взысканія, согласно этому разсчету, сборовъ до внесенія акта въ вотчинную книгу; причемъ этотъ разсчетъ долженъ быть сообщаемъ немедленно, одновременно съ отмѣткою въ вотчинномъ реестрѣ (ст. 261 Уст.) мѣстной казенной Палатѣ, которая составляетъ окончательный разсчетъ пошлинъ; причемъ все дальнѣйшее производство по взысканію казенныхъ сборовъ должно быть предоставлено непосредственному вѣдѣнію Финансоваго Управленія. При излишнемъ взысканіи, распоряженіе о возвратѣ излишне взысканной суммы должно производиться согласно правиламъ Общ. Счетн. Уст., а при взысканіи въ меньшемъ количествѣ, довзысканіе исчисленныхъ пошлинъ и сборовъ должно быть производимо безспорнымъ порядкомъ, установленнымъ 445 статьею Полож. о взыск. гражд., и всякаго рода претензіи по сему предмету должны подлежать разсмотрѣнію и удовлетворенію, согласно 452 ст. того же положенія, безъ всякаго участія въ томъ вотчинныхъ или судебныхъ установленій.

Сообразно сему, при устраненіи органовъ вотчиннаго управленія и отъ всякаго участія по взиманію казенныхъ сборовъ— подлежащія статьи вотчиннаго устава и положенія о порядкѣ взысканія съ недвижимыхъ имѣній слѣдовало бы измѣнить въ томъ смыслѣ, что всякаго рода акты вносятся въ вотчинныя книги лишь по представленіи удостовѣренія мѣстной Казенной Палаты, которой должно быть предоставлено завѣдываніе взиманіемъ сихъ сборовъ, въ томъ, что таковой актъ оплаченъ уже установленными на то сборами, или что онъ не подлежитъ оплатѣ, или же, наконецъ, что слѣдуемыя по акту пошлины отсрочены или разсрочены на опредѣленный срокъ и ко внесенію акта безъ предварительной оплаты пошлинами препятствій со стороны Казеннаго Управленія не встрѣчается.

Въ противномъ же случаѣ, при привлеченіи вотчинныхъ установленій къ участію въ взысканіи казенныхъ сборовъ при совершеніи актовъ въ сихъ установленіяхъ статью 251 Вотч.

Уст. надлежало бы изложить слѣдующимъ образомъ: «хранитель вотчинныхъ книгъ объявляетъ участвующимъ въ совершеніи акта предварительный разсчетъ о количествѣ слѣдующихъ съ нихъ сборовъ: актовыхъ, крѣпостныхъ, гербовыхъ и вотчинныхъ, отмѣчая въ актахъ о суммѣ каждаго изъ нихъ. Исчисленные хранителемъ сборы, а въ томъ числѣ и пропорціональный гербовый сборъ, взыскиваемый деньгами, а не гербовою бумагою, должны быть внесены въ казну до подписанія акта».

Въ связи съ симъ, ст. 261 того Устава слѣдовало бы дополнить указаніемъ на обязанность хранителя сообщать копію отмѣтки въ вотчинномъ реестрѣ и его разсчетъ о взысканныхъ сборахъ мѣстной Казенной Палатѣ для составленія окончательнаго разсчета, а въ статьѣ 266 исключить вторую часть относительно распоряженія Начальника вотчиннаго установленія о внесенныхъ сборахъ.

Предполагаемое по 251 ст. внесеніе сборовъ въ видѣ депозита вотчиннаго установленія, по мнѣнію Департамента, не можетъ имѣть никакого практическаго значенія. Согласно объясненію къ ст. 264 Вотч. Уст. по системѣ проекта, совершеніе вотчиннаго акта и внесеніе статьи по акту въ вотчинную книгу сливаются въ одномъ производствѣ, слѣдуя непосредственно другъ за другомъ и образуя собой единое непрерывное дѣйствіе, вслѣдствіе сего промежутокъ времени между подписаніемъ акта и внесеніемъ статьи по оному въ вотчинную книгу оказывается весьма непродолжительнымъ, весь этотъ обрядъ, по проекту, будетъ продолжаться нѣсколько часовъ, рѣдко — нѣсколько дней, а потому за этотъ ничтожный промежутокъ времени весьма рѣдко и въ исключительныхъ лишь случаяхъ можетъ обнаружиться неправильность разсчета пошлинъ; все значеніе этой мѣры сводится лишь къ тому случаю, когда актъ почему-либо не состоится, но такіе случаи составляютъ рѣдкое исключеніе и едва ли предстоитъ надобность увеличивать для этого дѣлопроизводство вотчинныхъ установленій.

Ст. 361 Вотч. Уст. вводитъ правило, по коему лицо, не имѣющее крѣпостныхъ документовъ, можетъ просить о записи

имѣнія въ вотчинную книгу на основаніи другихъ доказательствъ, удостовѣряющихъ принадлежность ему имѣнія, не подвергаясь взысканію крѣпостныхъ пошлинъ и штрафа.

Въ виду желательности упрочить права дѣйствительныхъ владѣльцевъ и оказать содѣйствіе къ уничтоженію неформальной собственности и къ приведенію вотчинныхъ правъ въ ясность и опредѣлительность, Департаментъ не считаетъ возможнымъ, при дѣйствіи вотчинной системы, настаивать на исполненіи требованій прим. 2 къ ст. 223 Уст. о пошл. о взысканіи штрафовъ при обнаруженіи неформальнаго владѣнія, но въ то же время не можетъ признать правильнымъ и справедливымъ, чтобы въ подобныхъ случаяхъ запись въ вотчинныя книги производилась безъ взысканія крѣпостныхъ пошлинъ и другихъ сборовъ, опредѣленныхъ нынѣ при совершеніи крѣпостныхъ актовъ. По вотчиннымъ же правиламъ запись въ вотчинныя книги, устанавливающая право собственности, совершается на основаніи акта, оплаченнаго казенными сборами, а потому весьма естественно и понятно, что, на основаніи 360 ст. Вотч. Уст., при представленіи крѣпостныхъ актовъ, запись имѣнія въ вотчинныя книги производится безъ всякаго взысканія какихъ бы то ни было казенныхъ сборовъ, такъ какъ въ этомъ случаѣ установленіе права собственности—переходъ крѣпостнаго владѣнія, былъ уже оплаченъ надлежащими сборами.

Другое же дѣло, когда неформальное владѣніе, въ силу записи его въ вотчинную книгу, обращается въ формальное право собственности. Такая одна запись совмѣщаетъ въ себѣ и совершеніе по нынѣ дѣйствующимъ узаконеніямъ крѣпостнаго акта, который оказывается неоплаченнымъ никакими казенными сборами.

По симъ основаніямъ при записи имѣнія въ вотчинныя книги по 361 ст. Вотч. Уст., не можетъ быть допущено освобожденія отъ уплаты крѣпостныхъ пошлинъ, которыя по 182 ст. Уст. о пошл. взыскиваются при всякомъ установленіи права собственности, при всякой перемѣнѣ крѣпостнаго владѣнія. Посему 361 статью Вотчиннаго Устава надлежало бы измѣнить въ томъ смыслѣ, что запись по ней имѣнія въ вотчинныя книги произво-

дится со взиманіемъ пошлинъ и сборовъ, установленныхъ нынѣ при совершеніи крѣпостныхъ актовъ, но безъ взысканія притомъ штрафа, опредѣленнаго 2 прим. къ 223 ст. Уст. о пошл., изд. 1893 г.

По тѣмъ же основаніямъ, точно такую же оговорку слѣдовало бы ввести и въ 366 ст. Вотч. Уст., при записи имѣнія по давностному владѣнію, ибо и въ этомъ случаѣ запись въ вотчинную книгу устранитъ совершеніе того акта, который установленъ въ семъ случаѣ по нынѣ дѣйствующимъ узаконеніямъ съ обязательствомъ оплаты его подлежащими казенными сборами, согласно послѣдовавшимъ по сему предмету разъясненіямъ Правительствующаго Сената. Единственное исключеніе изъ сего можно допустить лишь въ томъ случаѣ, когда владѣніе лица, ходатайствующаго о записи имѣнія въ вотчинныя книги будетъ, между прочимъ, основано на наслѣдственномъ правѣ, при осуществленіи котораго имъ были уже уплачены наслѣдственныя пошлины.

Ст. 406 Вотч. Уст., опредѣляя правило записи въ вотчинныя книги имѣнія, пріобрѣтеннаго вслѣдствіе публичной продажи, совершенно умалчиваетъ о возможныхъ случаяхъ неуплаты или неполной уплаты слѣдуемыхъ по покупкѣ пошлинъ, а потому для устраненія недоразумѣній эту статью слѣдовало бы дополнить указаніемъ, что запись въ семъ случаѣ имѣнія въ вотчинную книгу дѣлается лишь по уплатѣ слѣдуемыхъ въ казну пошлинъ, или по представленіи удостовѣренія объ отсутствіи къ тому препятствій со стороны Казеннаго Управленія, напримѣръ, при отсрочкахъ или разсрочкахъ, допущеніе каковыхъ предоставлено власти Министра Финансовъ.

Обращаясь засимъ къ Положенію «О порядкѣ взысканія съ недвижимыхъ имѣній, находящихся въ мѣстностяхъ, гдѣ введенъ въ дѣйствіе вотчинный уставъ», Департаментъ находитъ, что 136 ст. Положенія, п. 2, повторяя правило, заимствованное изъ 1162 ст. Уст. Гр. Судопр. объ обязанности покупщика съ публичныхъ торговъ внести въ опредѣленный срокъ крѣпостную пошлину и гербовый сборъ, которымъ долженъ быть оплаченъ вотчинный актъ,—точно такъ же, какъ и эта послѣдняя статья, совершенно умалчиваетъ о томъ, кто же и какимъ порядкомъ опре-

дѣляетъ размѣръ этихъ пошлинъ. Для устраненія всякихъ недоразумѣній по сему предмету, имѣющихъ мѣсто въ настоящее время, надлежало бы и въ этой статьѣ или въ примѣчаніи къ ней оговорить: 1) что означенныя въ этой статьѣ крѣпостныя пошлины и гербовый сборъ вносятся согласно разсчету, произведенному Казенною Палатою, и 2) что внесеніе сихъ сборовъ не обязательно, если будетъ представлено удостовѣреніе финансовой администраціи объ отсрочкѣ или разсрочкѣ таковыхъ. Въ связи съ этимъ слѣдовало бы дополнить и ст. 138 Полож. указаніемъ, что о составленіи разсчета собственно казенныхъ сборовъ купившій имѣніе долженъ обращаться по принадлежности въ мѣстную Казенную Палату; причемъ предварительный разсчетъ, согласно 251 ст. Вотч. Уст., можетъ быть составленъ и хранителемъ вотчинныхъ книгъ.

По отношенію къ «Учрежд. вотчинныхъ установленій» необходимо было бы замѣтить, что въ устраненіе возможныхъ недоразумѣній въ ст. 12 Учрежденія слѣдовало бы точнѣе указать, изъ какихъ именно сборовъ предполагается вознагражденіе хранителю вотчинныхъ книгъ, ибо несомнѣнно, что къ числу ихъ не могутъ быть относимы казенные сборы, какъ, напримѣръ, крѣпостныя пошлины и гербовый сборъ, а между тѣмъ всѣ эти сборы по проекту взимаются вотчинными установленіями и, слѣдовательно, возможно сомнѣніе, не относятся ли и эти сборы къ числу сборовъ по вотчинному производству.

Что же касается, наконецъ, правилъ о взысканіи съ недвижимыхъ имѣній прямыхъ налоговъ въ пользу казны, городскихъ и общественныхъ учрежденій, то хотя предположенное Вотчиннымъ Уставомъ преимущественное передъ всѣми долгами удовлетвореніе недоимокъ казенныхъ сборовъ лишь за шесть послѣднихъ полугодій и ограждаетъ въ достаточной степени интересы казны, тѣмъ не менѣе, нельзя не замѣтить, что въ этихъ правилахъ не заключается никакихъ указаній относительно взысканія пени, составляющей, однако, необходимую принадлежность недоимки. Поэтому присваиваемая недоимкамъ привилегія должна быть распространена, по мнѣнію Департамента, и на пеню, при-

читающуюся съ этихъ недоимокъ. Въ виду этого и во избѣжаніе могущихъ возникнуть въ этомъ отношеніи недоразумѣній, по мнѣнію Департамента, надлежало бы оговорить въ соотвѣтствующихъ статьяхъ, что, наравнѣ съ недоимками за послѣднія шесть полугодій, подлежитъ преимущественному взысканію и причитающаяся съ этихъ недоимокъ пеня.

Принимая, затѣмъ, во вниманіе, что по дѣйствующимъ узаконеніямъ въ уплатѣ недоимокъ казенныхъ сборовъ можетъ быть предоставлена льгота, въ видѣ разсрочки, Департаментъ полагалъ бы необходимымъ, наравнѣ съ недоимками за послѣднія 6-ть полугодій, предоставить привилегію и тѣмъ накопившимся за время свыше 6-ти полугодій недоимкамъ, срокъ уплаты которыхъ, согласно данной льготѣ, не истекъ раньше послѣднихъ 6-ти полугодій.

По поводу проектируемаго статьею 237 Положенія «О порядкѣ взысканія съ недвижимыхъ имуществъ» предоставленія Земской Управѣ правъ взыскателя въ отношеніи суммъ, причитающихся земскимъ учрежденіямъ, необходимо замѣтить, что въ настоящее время, Министерствомъ Финансовъ, выработаны предположенія объ обязательномъ распредѣленіи между казною, земствомъ и городами суммъ, поступающихъ въ уплату окладныхъ сборовъ, пропорціонально текущимъ окладамъ.

При указанномъ положеніи настоящаго дѣла, Департаментъ не усматриваетъ достаточныхъ основаній къ возложенію на Земскую Управу, обязанности по взысканію земскихъ сборовъ, тѣмъ болѣе, что по дѣйствующимъ узаконеніямъ земскимъ управамъ не предоставлено право самостоятельнаго распоряженія объ обращеніи взысканія на имущество за недоимки упомянутыхъ сборовъ.

Равнымъ образомъ, по мнѣнію Департамента, не представляется необходимости возлагать на полицію возбужденіе производства о взысканіи съ недвижимаго имѣнія недоимокъ по казеннымъ и другимъ сборамъ (ст. 239 проекта Положенія), такъ какъ обращеніе недвижимаго имущества въ продажу, въ силу ст. 19 и 56 Уст. о прям. налог. т. V изд. 1893 г., принадлежитъ не полиціи, а Казенной Палатѣ и Городской Управѣ.

Въ тѣхъ случаяхъ, когда имѣніе, на которое обращено казенное взысканіе, остается непроданнымъ, вотчинное установленіе, въ силу ст. 254 проекта Положенія, обязано сообщать объ этомъ Казенной Палатѣ или Городской Управѣ (по недоимкамъ казенныхъ сборовъ, взимаемыхъ при содѣйствіи городскихъ управленій) для представленія подлежащему Министру о пріобрѣтеніи этого имущества въ казну.

Упомянутую статью слѣдовало бы, по мнѣнію Департамента, измѣнить въ томъ смыслѣ, что о всѣхъ случаяхъ несостоявшейся продажи имуществъ за взысканіе недоимокъ казенныхъ сборовъ должно быть сообщаемо Казенной Палатѣ, которая представляетъ объ этомъ Министру Финансовъ для сношенія съ Министромъ Земледѣлія и Государственныхъ Имуществъ объ обращеніи этого имѣнія въ казну.

За Директора (подписалъ) *Н. Кутлеръ.*

Исп. об. Начальника Отдѣленія (скрѣпилъ) *Ив. Баушевъ.*

Вѣрно: Дѣлопроизводитель Совѣщанія Чиновникъ особыхъ порученій Министерства Финансовъ Надворный Совѣтникъ *С. Энрольдъ.*

Ипотека и кредитъ.

(Докладъ предсѣдателя Правленія С.-Петербургско-Тульскаго Поземельнаго банка **А. Ф. Масловскаго**).

I.

Вездѣ основными мотивами введенія ипотеки служили стремленія облегчить обороты съ недвижимою собственностью и, главнымъ образомъ, создать прочную основу для ипотечнаго кредита. Слово *ипотека*, греческаго происхожденія, въ постепенномъ своемъ развитіи получило значеніе *залога*. Въ древней Греціи *ипотека* (подставка) означало столбъ, который кредиторъ ставилъ на землѣ своего должника къ надписью, что земля эта у него заложена. Это былъ, такъ сказать, древнѣйшій зародышъ будущихъ сложныхъ ипотечныхъ системъ, заключавшій въ себѣ намеки на главныя ихъ основы—оглашеніе залоговой сдѣлки, предупрежденіе кредиторомъ о своемъ правѣ будущихъ покупателей и другихъ лицъ, входящихъ въ сдѣлки съ собственникомъ.

Недвижимая собственность, особенно земли, у всѣхъ народовъ и во всѣ времена всегда составляла очень тяжелый, громоздкій матеріалъ для кредита. Пока земли сосредоточивались во владѣніи государства или крупныхъ привилегированныхъ собственниковъ, обрабатывались рабскимъ трудомъ, не было особой нужды въ капиталахъ, а слѣдовательно и въ кредитѣ — все дѣлалось натурой, да и потребности были невелики. Этими привиллегированными собственниками земли пріобрѣтались не покупкою, а или захватомъ сильнымъ у слабаго, или даровыми пожалованіями отъ государственной власти за оказанныя заслуги, наконецъ, въ видѣ дѣлежа завоеванныхъ территорій между ближайшими сотрудниками завоеванія. Такимъ образомъ — ни для покупки земель, ни для эксплоатаціи ихъ, не требовалось вовсе капиталовъ, а потому, пока держались такіе порядки, некому было заботиться объ установленіи правильной ипотечной системы. Но

наступили другія времена — рабство стало исчезать, рабы стали превращаться въ свободныхъ горожанъ, земли постепенно перестали служить исключительно привиллегированнымъ классамъ, народилось третье сословіе, земли стали предметомъ свободнаго оборота — ихъ стали покупать и продавать, закладывать, брать и отдавать въ аренду, Вотъ тутъ-то естественнымъ путемъ явилась потребность въ точномъ учавствовали правъ на землю, въ опредѣленіи ея количества и качества въ каждомъ отдѣльномъ владѣніи, въ разграниченіи совладѣльцевъ и смежныхъ владѣльцевъ. Съ отмѣной рабства и введеніемъ культурныхъ соціальныхъ формъ, въ первое время земля служила почти исключительнымъ предметомъ обложенія для фиска. Отсюда, приведеніе въ извѣстность количества и качества земли являлось насущной потребноетью для государства — въ фискальныхъ цѣляхъ, а для землевладѣльцевъ, облегченія способовъ пользованія кредитомъ подъ обезпеченіе недвижимой собственности. Такимъ образомъ, упорядоченіе владѣнія недвижимою собственностью посредствомъ введенія ипотечной или кадастровой системъ, всюду предшествовало дѣлу организаціи кредита подъ залогъ недвижимой собственности, какъ мѣра подготовительная. Если частный ипотечный кредитъ въ извѣстной степени, хотя и весьма не совершенной, существовалъ въ Европейскихъ государствахъ и до введенія въ нихъ ипотеки, то болѣе широкій и, особенно публичный, ипотечный кредитъ развивался тамъ, какъ естественное послѣдствіе введенія ипотечной системы. Поэтому и формы публичнаго кредита, оказываемаго банками, какъ акціонерными, такъ и основанными на взаимности, создавались на основаніи порядковъ, установленныхъ предварительно ипотечной системой. Уставы этихъ учрежденій долгосрочнаго кредита обязательно примѣнялись къ требованіямъ ипотечной системы повсемѣстно, еще ранѣе получившей право гражданство, къ хорошимъ и дурнымъ качествамъ которой населеніе достаточно привыкло и освоилось съ ними. Банковый кредитъ только дополнялъ и осуществлялъ то, къ чему подготовляла ипотечная система, а потому, естественно, и долженъ былъ быть вполнѣ согласованъ съ нею, какъ учрежденіе новое, вытекавшее изъ стараго.

Совсѣмъ не то произошло у насъ въ Россіи. То, къ чему служитъ необходимой подготовительной стадіей ипотечная система, а именно общественный и государственный ипотечный кредитъ организовался въ весьма широкой степени въ то время, когда вопросъ объ ипотечной системѣ составлялъ лишь смутное пожеланіе, въ осуществленіе котораго, даже въ отдаленномъ будущемъ, мало кто и вѣрилъ. Въ настоящее время, когда владѣльцы недвижимой собственности въ

Россіи изъ двухъ Государственныхъ банковъ, десяти акціонерныхъ, трехъ банковъ взаимныхъ и нѣсколькихъ кредитныхъ обществъ успѣли получить болѣе 2-хъ миліард. руб. въ ссуду подъ свои недвижимыя имѣнія, оцѣненныя въ суммѣ свыше 4-хъ милліардовъ руб. русская ипотечная система находится только въ видѣ проекта редакціонной коммисіи, внесеннаго на разрѣшеніе Государственнаго Совѣта. Какъ бы ни ускоряли окончательное разрѣшеніе этого вопроса въ законодательномъ порядкѣ, мы еще очень далеки отъ того времени, когда это подспорье ипотечнаго кредита войдетъ въ жизнь цѣлаго государства. Нужно помнить, что самая процедура окончательнаго утвержденія такого важнаго и сложнаго закона потребуетъ нѣсколько лѣтъ времени, а затѣмъ понадобится цѣлый рядъ приготовительныхъ мѣръ для его фактическаго осуществленія. Потребуется разработка правилъ о введеніи реформы и о согласованіи на продолжительный періодъ времени совмѣстнаго существованія двухъ различныхъ порядковъ, регулирующихъ всѣ вопросы, касающіеся недвижимой собственности. Затѣмъ, по мысли проекта, предстоитъ организовать нѣсколько сотъ отдѣльныхъ вотчинныхъ установленій, для которыхъ устроить особыя зданія, спеціально приспособленныя къ назначенію этихъ учрежденій. На все это понадобятся со стороны Правительства громадныя затраты, единовременныя--на устройство, и ежегодныя — на усиленіе бюджета. Легко себѣ представить, что, при неудержимомъ ростѣ нашего бюджета, быстрое введеніе повсемѣстно ипотечной системы встрѣтитъ серьезныя финансовыя затрудненія, особенно, если принять во вниманіе, что всѣ эти затраты не принесутъ вовсе никакихъ фискальныхъ выгодъ, такъ какъ, какіе бы совершенные порядки въ этомъ отношеніи не были заведены, они нисколько не улучшатъ тяжелаго экономическаго положенія земельной собственности въ Россіи, а слѣдовательно, не въ усиленіи будущаго обложенія этой собственности, Правительству придется искать источниковъ увеличенія своихъ матеріальныхъ средствъ. Поэтому не будетъ ошибкой, если мы признаемъ, что отъ настоящихъ предположеній до дѣйствительнаго осуществленія ипотечной реформы пройдетъ не одинъ десятокъ лѣтъ, въ теченіи которыхъ, судя по всѣмъ признакамъ, ипотечный кредитъ успѣетъ разростись до размѣровъ, которые врядъ ли кто возьметъ на себя смѣлость предсказать. Трудно было начать это дѣло, но еще труднѣе будетъ пріостановить естественное и постоянно прогрессирующее его развитіе. Къ существующему уже публичному ипотечному долгу къ тому времени прибавится еще не одинъ милліардъ новаго и всѣ эти долги, вмѣстѣ взятые, будутъ заключены и облигаціи по нимъ выпущены въ обращеніе при дѣйствіи законовъ и порядковъ, имѣющихъ

мало общаго съ предположенной пока только ипотечной системой. Какъ это ни странно, но несомнѣнно вѣрно, что въ дѣлѣ введенія ипотечной системы въ Россіи, произошла полнѣйшая перестановка двухъ указанныхъ выше моментовъ, Въ Западной Европѣ ипотечная система всегда предшествовала прочной организаціи ипотечнаго кредита, служа готовымъ базисомъ для созданія его, а у насъ въ Россіи наоборотъ, публичный ипотечный кредитъ получилъ не только полную организацію, но и развился до весьма широкихъ размѣровъ, значительно большихъ, напримѣръ, нежели во Франціи и въ Австріи, или въ Англіи, гдѣ до сихъ поръ еще нѣтъ ни одного учрежденія долгосрочнаго кредита, и все это произошло задолго до приступа къ введенію ипотечной системы, даже до выясненія будущихъ основаній ея. Отсюда прямое послѣдствіе — въ Западной Европѣ организація публичнаго кредита должна была считаться съ ипотечными формами и порядками и приноравливаться къ нимъ, а у насъ въ Россіи, наоборотъ, ипотечная система должна приноравливаться къ гораздо ранѣе установленнымъ и укоренившимся условіямъ ипотечнаго кредита. Будущая наша ипотечная система должна быть фундаментомъ, осторожно подведеннымъ подъ существующее уже зданіе ипотечнаго кредита, съ принятіемъ самыхъ тщательныхъ мѣръ къ тому, чтобы зданіе не дало даже трещины, а тѣмъ болѣе не рухнуло совсѣмъ.

II.

Изученіе составленнаго редакціонной коммисіей проекта приводитъ къ твердому убѣжденію, что это, весьма важное, обстоятельство, которое должно было отразиться на всей этой работѣ, въ полномъ объемѣ, было совершенно упущено составителями проекта. Во всѣхъ своихъ разъясненіяхъ редакціонная коммисія постоянно оправдываетъ установленіе тѣхъ или другихъ, нерѣдко весьма сложныхъ порядковъ и правилъ стремленіемъ облегчить и усилить развитіе ипотечнаго кредита въ Россіи, забывая, что этотъ родъ кредита и безъ того получилъ уже достаточно широкое развитіе и опредѣленное направленіе въ цѣломъ рядѣ учрежденій долгосрочнаго кредита, основанныхъ на однихъ и тѣхъ же экономическихъ, финансовыхъ и юридическихъ принципахъ, пустившихъ глубокіе корни на всемъ пространствѣ нашей обширной территоріи. Составители проекта постоянно ссылаются на опытъ Царства Польскаго и Остзейскихъ губерній въ подтвержденіе того, что введеніе новыхъ ипотечныхъ порядковъ въ Россіи, измѣняя условія залога и способовъ реализаціи ипотечныхъ

долговъ, примѣняемыхъ нынѣ ипотечными кредитными учрежденіями, нисколько не угрожаетъ вредными послѣдствіями для дальнѣйшаго развитія ипотечнаго кредита, забывая, что тамъ ипотечный кредитъ строился на фундаментѣ ипотечной системы, а не наоборотъ, какъ у насъ. Не найдя въ нашихъ существующихъ ипотечныхъ порядкахъ прочныхъ гарантій для операцій долгосрочнаго кредита, для установленія и развитія послѣдняго созданы были особые, исключительные порядки, вошедшіе безусловно въ основу всѣхъ учрежденій ипотечнаго кредита. Эти исключенія, составляющія привилегію всѣхъ учрежденій долгосрочнаго кредита, въ главныхъ чертахъ, заключаются въ слѣдующемъ: залоговое свидѣтельство, какъ гарантія юридической прочности залога, устраненіе закладной крѣпости, какъ акта залога, не нужнаго для учрежденія, которое не прибѣгаетъ къ содѣйствію суда для взысканія долговъ съ своихъ заемщиковъ, а уполномочено само производить это взысканіе, чѣмъ только и обезпечивается своевременное поступленіе платежей банку, обязанному, въ свою очередь, немедленно и даже еще до полученія ихъ, передать эти платежи облигаціонерамъ. Эта послѣдняя привилегія производить реализацію неисправныхъ залоговъ въ стѣнахъ своего учрежденія, безъ всякаго участія судебной власти, причемъ всѣ приготовительныя дѣйствія, производство торговъ и утвержденіе ихъ принадлежатъ самому Банку, является такого рода важной и существенной прерогативой, безъ которой, можно смѣло сказать, никакого публичнаго ипотечнаго кредита въ Россіи и создать было нельзя. — Это прекрасно сознавало правительство, не допустивъ ни въ одномъ случаѣ, даже въ видѣ опыта, участія суда въ производствѣ публичныхъ торговъ имѣній, заложенныхъ въ банкахъ, предоставивъ лишь банкамъ, если признаютъ это удобнымъ, поручать такую продажу судебнымъ учрежденіямъ. Немногіе случаи такого обращенія къ судамъ безповоротно выяснили, къ какимъ это ведетъ безвыходнымъ затрудненіямъ, а потому на практикѣ получилъ всеобщее примѣненіе установленный исключительно для банковъ способъ публичныхъ торговъ.

Правительство, и прежде всего само Министерство Финансовъ отлично сознавало, что сложная процедура публичныхъ торговъ при судебныхъ учрежденіяхъ, по правиламъ устава гражданскаго судопроизводства, съ безконечными формальностями, совершенно несовмѣстима съ насущной необходимостью возможно быстрой реализаціи неисправныхъ долговъ для того, чтобы банки въ свою очередь имѣли полную возможность быть исправными въ исполненіи своихъ обязательствъ предъ облигаціонерами, на капиталы которыхъ они дѣйствуютъ. Вотъ истинныя причины, указанныхъ выше, весьма важныхъ

привилегій, дарованныхъ всѣмъ банкамъ, оперирующимъ съ недвижимой собственностью. Къ какимъ же результатамъ все это привело? Сопровождалось ли примѣненіе этихъ привилегій какими-либо неблагопріятными послѣдствіями для интересовъ владѣльцевъ недвижимой собственности? — На это даетъ отвѣтъ судебная практика, которая, за все время существованія новыхъ судовъ, переполнена была процессами объ отмѣнѣ *судебныхъ торговъ* и представляла лишь рѣдкіе случаи образованія, а тѣмъ болѣе — *отмѣны торговъ въ земельныхъ банкахъ*. Сами составители проекта отмѣтили этотъ фактъ, но дали ему своеобразное и рѣшительно ни на чемъ не основанное объясненіе. — По ихъ мнѣнію, случаи эти потому были рѣдки, что банки имѣли въ своихъ рукахъ все дѣлопроизводство, а слѣдовательно и всѣ доказательства, безъ которыхъ потерпѣвшимъ нельзя было и обращаться въ судъ. — Такое объясненіе тѣмъ болѣе странно, что оно нашло себѣ мѣсто въ трудѣ юристовъ-спеціалистовъ, которымъ должно было быть хорошо извѣстно, что по уставу гражданскаго судопроизводства, по каждому гражданскому процессу, при содѣйствіи суда, каждая сторона можетъ вытребовать изъ банка любой документъ и даже все дѣлопроизводство по данному дѣлу для представленія въ судъ, въ качествѣ доказательства правильности своихъ требованій. Въ виду того, что намъ неизвѣстенъ такой случай, когда бы банкъ не исполнилъ указанное требованіе закона, нельзя не согласиться съ тѣмъ, что выше приведенное объясненіе редакціонной коммисіи является лишь простымъ результатомъ той крайней односторонности, съ какой она отнеслась вообще къ оцѣнкѣ отношеній выработанной ею ипотечной системы къ дѣйствительнымъ интересамъ русскаго ипотечнаго кредита.

Этимъ недостаточнымъ выясненіемъ связи будущей ипотечной системы съ существующей уже организаціей русскаго ипотечнаго кредита только и можно объяснить то, что редакціонная коммисія сочла возможнымъ однимъ росчеркомъ пера, безъ взякой надобности, вычеркнуть изъ уставовъ земельныхъ банковъ одну изъ важнѣйшихъ гарантій банковаго ипотечнаго кредита—это права производства публичныхъ торговъ собственною властью по правиламъ ихъ уставовъ, вполнѣ оправданнымъ результатами многолѣтняго опыта. Вмѣсто того, чтобы, по указаніямъ практики, пересмотрѣть и кореннымъ образомъ измѣнить неудобопримѣнимыя правила публичныхъ судебныхъ торговъ, составляющихъ одну изъ самыхъ неудачныхъ частей устава гражданскаго судопроизводства, коммисія распространила примѣненіе, въ сущности, этихъ именно правилъ на всю обширную область принудительнаго взысканія съ неисправныхъ залоговъ во всѣхъ учрежденіяхъ

долгосрочнаго кредита. Коммисія считаетъ это значительнымъ шагомъ впередъ, на дѣлѣ это будетъ гораздо болѣе значительный шагъ назадъ.—Для капиталистовъ, помѣщающихъ свои капиталы въ закладные листы, весьма важную гарантію представляетъ неоспоримое право банка, не далѣе уставнаго срока, собственною властію реализовать свои отношенія по каждому неисправному залогу. Мало того, существованіе этого права въ уставѣ банковъ, въ свою очередь, безусловно хорошо вліяетъ на отношенія заемщиковъ къ банкамъ: только, благодаря этому обстоятельству, русскій заемщикъ ипотечныхъ банковъ, въ общемъ оказывается довольно исправнымъ плательщикомъ, зная, что банкъ имѣетъ полную возможность, не предъявить только къ нему свою претензію объ уплатѣ, на которую судъ можетъ посмотрѣть такъ или иначе, а безповоротно продать его имущество. Только при существованіи такой строгой гарантіи исправнаго поступленія платежей отъ заемщиковъ, правительство могло разрѣшить банкамъ такую важную операцію, какъ выпускъ закладныхъ листовъ въ публичное обращеніе. — Коммисія утверждаетъ, что нельзя оставить за банками права продажи собственною властью просроченныхъ залоговъ, потому, что банки являются въ этомъ дѣлѣ заинтересованною стороною.—Что банки всегда серьезно заинтересованы въ быстромъ и правильномъ взысканіи недоимокъ съ неисправныхъ заемщиковъ, это совершенно справедливо, но что они являются стороною въ дѣлѣ — это лишено всякаго основанія и вытекаетъ прямо изъ неправильнаго пониманія истиннаго значенія ихъ въ дѣлѣ ипотечнаго кредита. Дѣйствительными сторонами въ каждой сдѣлкѣ по займу являются—кредиторъ и должникъ, которые, въ частной сдѣлкѣ, дѣйствуютъ безъ всякаго посредника и, въ случаѣ спора, обращаются къ суду, какъ къ единственному законному посреднику, обладающему властью окончательно разрѣшить возникшій споръ въ пользу той или другой стороны.—Въ дѣлѣ долгосрочнаго кредита, оказываемаго правительственными, общественными и акціонерными банками, дѣйствительныя стороны по заемной операціи никогда другъ съ другомъ не встрѣчаются и даже не знаютъ одна другой. Между ними является, закономъ установленный, посредникъ—банкъ, совмѣщающій въ себѣ, въ одинаковой степени, интересы обѣихъ сторонъ. Банкъ одинаково заинтересованъ и въ томъ, чтобы заемщикъ аккуратно вносилъ принятые на себя платежи, и въ томъ, чтобы, ссудившій капиталъ, облигаціонеръ получалъ исправно, условленные по займу проценты и погашеніе. Отъ продажи просроченнаго залога банкъ не получаетъ никакой выгоды себѣ, а лишь обезпечиваетъ исправную уплату процентовъ облигаціонеру, передъ которымъ онъ поручился за исправность платежей заемщика.

Но, скажутъ намъ, банкъ можетъ поступать неправильно, даже преступно, продать имущество, неподлежавшее продажѣ, безъ вѣдома заемщика, котораго такими дѣйствіями онъ можетъ разорить или, по крайней мѣрѣ, причинить ему серьезные убытки. Все это дѣйствительно возможно, хотя и случается чрезвычайно рѣдко. Но вѣдь это также возможно и при судебныхъ торгахъ и, къ сожалѣнію, встрѣчается гораздо чаще. Указывая на это, мы отнюдь не желаемъ инсинуировать относительно нашихъ судебныхъ учрежденій и ставить ихъ ниже банковъ. Мы глубоко убѣждены въ томъ, что болѣе частые случаи неблагопріятныхъ послѣдствій судебныхъ торговъ являются прямымъ результатомъ слишкомъ сложной и запутанной процедуры этихъ торговъ, сравнительно съ банковыми. Чѣмъ бо̀льшими формальностями загромождены публичные торги, тѣмъ болѣе дается поводовъ къ ихъ образованію и увеличивается число формальныхъ основаній къ ихъ отмѣнѣ. Жалобы эти каждый разъ проходятъ по крайней мѣрѣ двѣ инстанціи, на что нужно время и нерѣдко весьма значительное. Отмѣна торговъ влечетъ за собой новую процедуру торговъ, а затѣмъ новую процедуру образованія. Благодаря всему этому, дѣло реализаціи ипотечнаго долга затягивается на безконечное время, въ теченіи котораго владѣльцу неисправнаго залога предоставляется полная возможность обезцѣнить имущество, запутать его контрактами и т. д.

И такъ, ошибки при торгахъ возможны и въ судѣ и въ банкѣ, но зато послѣдствія этихъ ошибокъ настолько различны, что врядъ ли можетъ быть сомнѣніе въ томъ, что банковые торги, въ интересахъ правильной постановки публичнаго ипотечнаго кредита, слѣдуетъ предпочесть судебнымъ. Торги въ банкахъ находятся также подъ судебнымъ контролемъ, какъ и торги судебные. Производя и утверждая торги, банки прекрасно сознаютъ, что всѣ эти дѣйствія лежатъ на ихъ отвѣтственности и, въ случаѣ признанія судомъ ихъ неправильности, онѣ подлежатъ отмѣнѣ, съ возмѣщеніемъ убытковъ потерпѣвшей сторонѣ, опредѣляемыхъ не банкомъ, а судомъ. Это обстоятельство, естественно, заставляетъ банки относиться чрезвычайно серьезно и внимательно къ своимъ торгамъ. Этимъ, а ничѣмъ инымъ, объясняется тотъ фактъ, установленный и редакціонною коммисіею, но неправильно ею истолкованный, что случаи отмѣны публичныхъ торговъ, производящихся въ банкахъ, крайне рѣдки. Въ этихъ же рѣдкихъ случаяхъ всѣ интересы, связанные съ торгами, вполнѣ гарантируются всѣми капиталами банковъ, постоянно оглашаемыми въ ихъ отчетахъ и балансахъ. Всякій убытокъ, причиненный банкомъ частнымъ лицамъ, при содѣйствіи суда, обязательно и вполнѣ возстановляется, безъ всякаго отношенія къ его размѣрамъ. Банки не могутъ скрыть

своихъ капиталовъ, какъ частное лицо, и всякій исполнительный листъ суда немедленно получаетъ полное удовлетвореніе. Не то происходитъ съ убытками, причиненными неправильными судебными торгами. Если въ этихъ неправильностяхъ будутъ обличены частныя лица, то, еще вопросъ, будетъ ли возможность получить возмѣщеніе причиненныхъ ими убытковъ, такъ какъ всѣмъ хорошо извѣстно, къ какимъ нерѣдко успѣшнымъ изворотамъ, въ подобныхъ случаяхъ, прибѣгаютъ сплошь и рядомъ, чтобы избѣжать платежа убытковъ. Если же виновными окажутся представители судебной власти, то потерпѣвшему, несомнѣнно, въ утѣшеніе останется только право взыскать понесенные убытки, безъ малѣйшей надежды когда-либо его осуществить.

Такимъ образомъ, дѣйствительныя послѣдствія судебныхъ и банковыхъ торговъ, во всѣхъ отношеніяхъ, совершенно различны. Банковыми торгами немедленно и окончательно ликвидируется ссуда, для которой выпущены въ обращеніе закладные листы. Если торги были неправильны, банкъ, по опредѣленію суда, возмѣщаетъ причиненные убытки, которые тотчасъ же ликвидируетъ и по своимъ счетамъ, списывая ихъ изъ прибылей, а если потребуется, то и изъ своихъ капиталовъ, и подобные случаи никакого вреднаго вліянія на развитіе оказываемаго банками кредита не имѣютъ. Правда, уплата этихъ убытковъ, если не послѣдуетъ соглашенія, затягивается до окончательнаго разрѣшенія спора судомъ, за то пострадавшее лицо вполнѣ обезпечено въ томъ, что, при правильности своей претензіи къ банку, оно получитъ не только капитальную сумму отыскиваемыхъ убытковъ, но и наросшіе во время производства дѣла проценты и судебныя издержки. На оборотъ банкъ рискуетъ, не только неизбѣжнымъ возмѣщеніемъ причиненныхъ убытковъ, присужденныхъ судомъ, но, въ случаѣ выигрыша процесса, въ громадномъ большинствѣ случаевъ, не имѣетъ никакой гарантіи возврата убытковъ, понесенныхъ имъ отъ неправильно возбужденнаго иска. Другими словами, судебный процессъ съ банками, въ случаѣ правильности иска, имѣетъ всегда своимъ послѣдствіемъ полное удовлетвореніе противной стороны, и наоборотъ, банкъ въ обоихъ случаяхъ — и выигрыша, и проигрыша судебнаго дѣла, обязательно имѣетъ одни убытки, различные только по размѣру.

При неправильности судебныхъ торговъ, послѣдніе отмѣняются судомъ и залоговая сдѣлка не ликвидируется, какъ при торгахъ банковыхъ, а дѣло переходитъ въ то положеніе, въ какомъ оно было до торговъ. Снова начинается длинная процедура новыхъ торговъ, которые, въ свою очередь, могутъ быть отмѣнены и повлечь за собою послѣдующій рядъ торговъ, въ теченіе производства которыхъ зало-

говая сдѣлка не только не ликвидируется, но приходитъ все въ худшее положеніе, вслѣдствіе наростанія недоимокъ въ платежахъ. Всякій послѣдующій торгъ дѣлается все затруднительнѣе, такъ какъ безхозяйное имущество обезцѣнивается, приходитъ въ упадокъ. Этого пагубнаго послѣдствія не устранятъ никакія запретительныя мѣры, проектированныя редакціонной Коимисіей. Повторяю, можно, съ грѣхомъ пополамъ, до извѣстной степени, мириться съ такими тяжелыми послѣдствіями, если онѣ вредно отражаются только на участникахъ даннаго дѣла, но когда онѣ станутъ отражаться на массѣ дѣлъ, связанныхъ съ публичнымъ интересомъ, какимъ несомнѣнно является долгосрочный ипотечный кредитъ, дѣйствующій посредствомъ выпуска облигацій, приравненныхъ къ государственнымъ фондовымъ бумагамъ, тогда не можетъ быть и рѣчи о подобныхъ компромиссахъ, какъ бы это вредно не отражалось на интересахъ частныхъ лицъ.

III.

Кредитъ частный, ограниченный обыкновенной гражданской сдѣлкой между двумя лицами и кредитъ публичный, безличный, черпающій свои средства въ сбереженіяхъ и капиталахъ громаднаго собирательнаго тѣла, именуемаго обществомъ, подъ гарантіей особыхъ кредитныхъ учрежденій и отчасти самого государства — двѣ вещи, не имѣющія между собой ничего общаго. Въ первомъ случаѣ — полный произволъ сторонъ, вступающихъ въ сдѣлку. Отъ этого произвола выигрываютъ и страдаютъ только участники сдѣлки и никто больше.— Во второмъ случаѣ — участники сдѣлки не знаютъ другъ друга, отъ ихъ произвола ничто не зависитъ, они сознательно вступаютъ въ сдѣлку, при посредствѣ банка, дѣйствующаго подъ своею отвѣтственностью, по заранѣе опредѣленнымъ его уставомъ и общимъ закономъ правиламъ. Вступая въ такую сдѣлку, незнающіе другъ друга, заемщики и облигаціонеры хорошо знаютъ эти уставы и законы, въ точномъ и строгомъ исполненіи которыхъ, по существу дѣла, лежитъ главная охрана ихъ взаимныхъ интересовъ. Насколько частный кредиторъ можетъ дѣйствовать не только согласно съ закономъ, но и по внушеніямъ своего добраго или злаго сердца, настолько банкъ обязанъ дѣйствовать какъ машина, почти автоматично. Въ этомъ безчувственномъ, безличномъ отношеніи къ дѣлу, чуждомъ всякаго отклоненія въ сторону произвола, въ хорошемъ или дурномъ смыслѣ, заключается главное его достоинство, насущная гарантія той пользы, которую онъ можетъ принести Обществу. — Схема постройки банка, какъ посред-

ника между должниками (заемщиками) и кредиторами (облигаціонерами) такова — онъ своевременно, безъ всякихъ послабленій, долженъ получить все, что обязался уплачивать заемщикъ, для того, чтобы, въ свою очередь, тоже своевременно, исполнять свои публичныя обязательства предъ облигаціонеромъ. Говоря теоретически, эти двѣ операціи должны параллельно идти съ математическою точностью—иначе, казалось бы, и создать, и упрочить долгосрочнаго и публичнаго ипотечнаго кредита нельзя.—Какъ же эта схема примѣняется въ дѣйствительности? Далеко не во всемъ такъ строго, какъ установлено уставами банковъ. Исполненіе обязательствъ банка передъ облигаціонерами производится съ точностью часоваго механизма, безъ всякихъ послабленій. Иначе и быть не можетъ, такъ какъ при этомъ только условіи можно обращаться къ публичному кредиту. Совсѣмъ не такъ обстоитъ дѣло съ исполненіемъ заемщиками своихъ обязательствъ предъ банками—посредниками. -— По первоначальнымъ Уставамъ, эта сторона дѣла была обставлена очень строго. Платежи должны были вноситься за полгода впередъ, льготный срокъ не превышалъ двухъ мѣсяцевъ, такъ что ликвидація неисправныхъ залоговъ должна была заканчиваться въ теченіе одного полугодія. Съ момента просрочки начислялась пеня изъ 12% годовыхъ, имѣвшая прямое назначеніе средства понужденія къ своевременному взносу платежей. Съ теченіемъ времени, въ виду тяжелаго положенія, особенно земельной собственности, Правительство, въ согласіи съ банками, признало возможнымъ удлинить льготный срокъ до 6-ти мѣсяцевъ, вслѣдствіе чего ликвидація неисправныхъ залоговъ перенесена была къ истеченію года послѣ наступленія срока платежа заемщика и полугода, послѣ уплаты банкомъ процентовъ и погашенія по закладнымъ листамъ. Пеня сокращена до 9% годовыхъ, допущена была разсрочка годоваго платежа на 6 полугодій, съ уплатой пени въ размѣрѣ 6% годовыхъ. Въ то же время строгій характеръ обязательствъ банка предъ облигаціонерами не измѣнился и не облегчился ни на одну іоту. Представители банковъ, конечно, раздѣлятъ со мною чувство глубокаго нравственнаго удовлетворенія по поводу того, что эти, весьма существенныя, льготы владѣльцамъ недвижимой собственности могли быть оказаны банками безъ всякаго нарушенія истинныхъ интересовъ публичнаго ипотечнаго кредита. Въ результатѣ этихъ облегченій вышло то, что банки по большей части своихъ закладныхъ листовъ, стали оплачивать проценты и погашеніе за полгода до дѣйствительнаго поступленія платежей отъ заемщиковъ, авансируя на это собственныя свои средства.—Очевидно, равновѣсіе между исполненіемъ обязательствъ заемщиковъ предъ банками и обязательствъ послѣднихъ предъ облигаціонерами, въ значительной сте-

пени нарушены уже. Въ дѣйствительности оно нарушается каждымъ банкомъ въ гораздо бо̀льшей степени, уже не въ силу закона, а собственною властью, въ силу сознанія прямой ихъ обязанности всѣми мѣрами помогать русскому землевладѣнію справляться съ жестокимъ всемірнымъ сельскохозяйственнымъ кризисомъ при посредствѣ возможно меньшихъ жертвъ. Въ практикѣ банковъ несовпаденіе моментовъ полученія платежей отъ заемщиковъ и оплаты купоновъ и погашенія по закладнымъ листамъ далеко превышаетъ узаконенный промежутокъ въ полгода и нерѣдко доходитъ до 1—2-хъ лѣтъ, Указаннаго нарушенія равновѣсія въ операціяхъ банковъ не слѣдуетъ, однако, опасаться тѣмъ, кто дорожитъ правильной постановкой долгосрочнаго кредита въ Россіи. — Нарушеніе этого равновѣсія было невозможно въ началѣ существованія банковъ и въ теченіи первой половины истекшаго 25-ти лѣтія по очень простой причинѣ — слишкомъ малыхъ размѣровъ ихъ основныхъ и, особенно, запасныхъ капиталовъ. При такомъ положеніи дѣла, нарушеніе это было очень опасно и могло, на первыхъ же порахъ, погубить дальнѣйшее развитіе банковаго кредита. Но какъ только съ этой стороны банки окрѣпли, особенно въ послѣднее время, когда такъ быстро увеличились ихъ запасные и резервные капиталы, они сочли своей прямою обязанностью, въ предѣлахъ возможнсти, допустить указанное нарушеніе, теоретически вѣрнаго, равновѣсія въ пользу интересовъ своихъ заемщиковъ. — Это было результатомъ не слѣпаго повиновенія указаніямъ Правительства, а сознаніемъ практической возможности, не губя дѣла, придти на помощь русскому землевладѣнію облегченіемъ примѣненія строгихъ, по существу, способовъ взысканія просроченныхъ недоимокъ.

Все это было возможно и приносило на практикѣ громадную пользу, при одномъ весьма существенномъ условіи, что банкъ распоряжался способами предупредительнаго взысканія недоимокъ, безъ всякаго участія въ этомъ судебной власти, самъ назначалъ имѣнія въ продажу, отмѣнялъ торги, совершалъ торги и утверждалъ ихъ, какъ учрежденіе, имѣющее первую ипотеку, не обязанное заботиться о послѣдующихъ кредиторахъ, и не связывая своего взысканія съ ихъ претензіями, оставляя, конечно, за ними право самостоятельно слѣдить за своими интересами, участвовать въ торгахъ и всячески своевременно ограждать свои права. Предположенная передача производства торговъ въ вотчинныхъ установленіяхъ, съ поставленіемъ въ невозможную зависимость банковыхъ взысканій отъ всѣхъ послѣдующихъ кредиторовъ заемщика, вліяющихъ на размѣръ суммы, съ которой начинается торгъ, могущихъ обжаловать всякій моментъ тор-

говъ и добиваться отмѣны ихъ, причемъ до безконечности увеличиваются поводы отмѣны, такъ какъ установляется обязательность спеціальнаго извѣщенія заемщика о каждомъ взысканіи и предоставляется безусловное право каждому кредитору присоединяться ко взысканію банка и тѣмъ самымъ затруднять успѣшное и быстрое производство торговъ, — все это вмѣстѣ взятое усовершенствованіе перевернетъ вверхъ дномъ всю постройку ипотечнаго кредита.

Первымъ логическимъ результатомъ передачи банковыхъ торговъ въ вѣдѣніе вотчинныхъ установленій будетъ немедленная отмѣна всѣхъ, не только исключительныхъ, но и уставныхъ льготъ въ платежахъ заемщиками недоимокъ банкамъ и обязательность строжайшаго примѣненія драконовскихъ способовъ взысканія, не допускающихъ никакихъ исключеній. Отъ этого, можетъ быть, выиграютъ частные кредиторы заемщика, но что этотъ послѣдній въ конецъ проиграетъ и первый завопіетъ противъ такихъ ужасныхъ порядковъ — въ этомъ не можетъ быть никакого сомнѣнія. Всѣмъ извѣстно, что заемщикъ гораздо менѣе опасается произвола со стороны банка, нежели со стороны частнаго кредитора. При всемъ желаніи помочь своимъ заемщикамъ въ этихъ случаяхъ, банки лишены будутъ всякой къ тому возможности, потому что оказаніе всякой льготы будетъ влечь за собой ·отвѣтственность банка передъ остальными кредиторами, которой, очевидно, администрація банка не уполномочена принимать за счетъ послѣдняго. — Насколько желательна и возможна такая пертурбація въ дѣлѣ долгосрочнаго публичнаго кредита, предоставляется судить всѣмъ и каждому, но нужно твердо знать, что съ отнятіемъ у банковъ права производства публичныхъ торговъ на просроченные залоги, такая именно пертурбація произойдетъ непремѣнно, а потому объ этомъ надо подумать прежде, нежели приступать къ такому своеобразному облегченію ипотечнаго кредита, какое предлагаетъ разсматриваемый проектъ вотчиннаго положенія.

IV.

Теперь намъ нужно остановиться на разъясненіи одного, очень крупнаго, недоразумѣнія, которому коммисія, главнымъ образомъ, и обязана тѣмъ, что составила проектъ вотчинной системы, глубоко расходящійся съ тѣми именно жизненными цѣлями, которымъ онъ предназначается служить.

Прочитайте всю массу подробныхъ разъясненій, которыми сопровождается почти каждая статья этого объемистаго проекта, и вы уви-

дите, что вездѣ составители его были проникнуты искреннимъ стремленіемъ облегчить до возможной степени пользованіе ипотечнымъ кредитомъ, сдѣлать послѣдній доступнымъ самому мелкому землевладѣнію въ возможно широкой степени. — Тѣмъ не менѣе, мы уже достаточно убѣдились въ томъ, что цѣли этой они вовсе не достигли и теперь намъ не безъинтересно будетъ узнать, почему именно это такъ случилось. Вся суть этого обстоятельства заключается въ томъ, что составители проекта не дали себѣ труда установить предварительно, въ какихъ именно формахъ ипотечнаго кредита нуждается Россія. Для нихъ все представленіе объ ипотечномъ кредитѣ совмѣщалось въ юридической формулѣ займа капитала подъ залогъ недвижимой собственности. Кто, у кого, какъ занимаетъ капиталъ? эти важные вопросы ихъ вовсе не интересовали, существеннаго различія въ формахъ ипотечнаго кредита они, очевидно, не усматривали, а потому совершенно понятенъ и выводъ, къ которому они пришли: *всѣ формы ипотечнаго кредита должны подчиняться однимъ и тѣмъ же законнымъ порядкамъ, всѣ ипотечныя заемныя сдѣлки должны совершаться однимъ и тѣмъ же способомъ, заключать въ себѣ одинъ и тѣ же гарантіи для сторонъ и приводить къ одному и тому же исходу, на случай разногласія сторонъ, къ принудительной ликвидаціи сдѣлки однимъ и тѣмъ же вотчиннымъ порядкомъ, безъ всякихъ исключеній.* Составители проекта были бы совершенно правы, если бы работали надъ нимъ въ царствованіе Императора Николая I, игнорируя, конечно, то, что уже было сдѣлано въ этомъ отношеніи въ западной Европѣ. Единственной формой ипотечнаго кредита въ то отдаленное время — была закладная крѣпость, по которой выдавался даннымъ кредиторомъ данному заемщику капиталъ подъ залогъ недвижимой собственности, свободной отъ всякихъ долговъ и запрещеній. Эта единственная форма ипотечнаго кредита была очень тяжела для владѣльцевъ недвижимой собственности: какъ бы ни былъ ничтоженъ размѣръ займа, онъ закабалялъ заемщика въ рукахъ кредитора, если только онъ не имѣлъ возможности своевременно съ нимъ расплатиться. Неисправность влекла за собой чрезвычайно тяжкія послѣдствія: въ лучшемъ случаѣ, отсрочку займа на весьма невыгодныхъ условіяхъ, въ худшемъ — продажу залога, послѣ длинной процедуры судебнаго взысканія. Къ этому надо прибавить, что кредитъ этотъ былъ очень дорогъ и скуденъ — имъ промышляли исключительно особаго сорта капиталисты-ростовщики. Какъ и вездѣ, кромѣ такихъ спеціалистовъ, никто не давалъ денегъ подъ залогъ недвижимой собственности, опасаясь, сопряженныхъ съ этими операціями, затрудненій, между которыми, возможность обезцѣненія имѣнія, столкновенія разныхъ скры-

тыхъ претензій и споровъ, сложность и продолжительность судебной процедуры взысканія, – всегда были важнѣйшими. Все это имѣло своимъ послѣдствіемъ то, что, въ сущности, ипотечнаго кредита, какъ явленія общераспространеннаго, не существовало, а имѣли мѣсто лишь отдѣльные, довольно рѣдкіе случаи, всегда тяжело отражавшіеся на интересахъ лицъ, вынужденныхъ прибѣгать къ нему.

Вотъ какъ дѣло это стояло 40-–50 лѣтъ тому назадъ, а какъ оно обставлено въ настоящее время — всѣмъ намъ слишкомъ хорошо извѣстно. Взамѣнъ крайне неудобнаго, дорогаго, случайнаго частнаго кредита, организовалась цѣлая система публичнаго ипотечнаго кредита. Россія покрылась сѣтью ипотечныхъ банковъ — правительственныхъ, акціонерныхъ, взаимнаго кредита, общественныхъ, при посредствѣ которыхъ ипотечный кредитъ сталъ доступенъ всѣмъ, безъ исключенія, владѣльцамъ недвижимой собственности. Право на этотъ кредитъ стало всеобщимъ и до такой степени свободнымъ отъ частнаго производства, что устранена даже необходимость розыскивать кредитора, который бы согласился ссудить заемщика, необходимымъ ему, капиталомъ. Все сводится теперь только къ тому, чтобы быть *несомнѣннымъ собственникомъ недвижимаго имѣнія и подчиниться тѣмъ простымъ*, общимъ для всѣхъ, *условіямъ*, которыми обставлено въ законѣ и уставахъ банковъ пользованіе банковымъ ипотечнымъ кредитомъ. Это дѣйствительно minimum требованій, какія можетъ предложить кредиторъ владѣльцу недвижимой собственности, нуждающемуся въ кредитѣ. Требованія эти оказываются тѣмъ болѣе минимальными, что, какъ извѣстно, стоимость банковаго ипотечнаго кредита въ Россіи, если не дешевле, то и не дороже западно-европейскаго ипотечнаго кредита, и значительно дешевле русскаго промышленнаго и торговаго кредита. Торговый, краткосрочный кредитъ въ Россіи рѣдко бываетъ ниже 6%, а максимальная норма долгосрочнаго ипотечнаго кредита не превышаетъ 4½% (въ земельныхъ банкахъ) и понижена до 3½—4% въ Дворянскомъ банкѣ. Нормы ипотечнаго кредита установляются на нѣсколько десятковъ лѣтъ впередъ (по земельнымъ банкамъ на 66 лѣтъ), съ тѣмъ весьма важнымъ условіемъ для заемщика, что повышены онѣ не могутъ быть ни въ какомъ случаѣ, а пониженіе весьма возможно, какъ это доказали произведенныя конверсіи. Зависимость отъ произвола кредитора замѣнена подчиненіемъ, заранѣе опредѣленнымъ закономъ и уставомъ банка, условіямъ кредита, одинаковымъ для всѣхъ. Разъ эти условія выполнены, заемщикъ вполнѣ гарантированъ въ томъ, что никакая неблагопріятная случайность его не постигнетъ, и наоборотъ, при неисполненіи принятыхъ на себя обязательствъ передъ банкомъ, что̀ всегда оказывается

ему извѣстно лучше, нежели кому нибудь другому, наступаютъ послѣдствія, также заранѣе ему извѣстныя — быстрая процедура принудительнаго взысканія, совершающаяся въ заранѣе опредѣленные сроки и съ соблюденіемъ всѣхъ извѣстныхъ правилъ. Отсюда ясно, что насколько необходимо для должника по частной закладной спеціальное извѣщеніе, а не посредствомъ публикаціи, о каждомъ моментѣ, въ какой вступаетъ дѣло взысканія съ него просроченнаго долга, такъ какъ это все зависитъ отъ произвола кредитора, настолько не имѣетъ никакого значенія, кромѣ излишняго осложненія дѣла, спеціальное извѣщеніе его о приступѣ ко взысканію со стороны земельнаго банка. Частный кредиторъ можетъ совсѣмъ не приступать ко взысканію, можетъ немедленно приступить къ этому, можетъ отсрочить, можетъ умереть. Сколько случайностей, о которыхъ должникъ долженъ быть своевременно предупрежденъ спеціальнымъ извѣщеніемъ! Ничего подобнаго съ банковымъ взысканіемъ случиться не можетъ. Тутъ важна презумпція, которой обязанъ, прежде всего, руководствоваться всякій заемщикъ, а именно, что банкъ, снабдившій его деньгами, полученными отъ реализаціи выпущенныхъ имъ публичныхъ своихъ обязательствъ (закладныхъ листовъ), обязанъ поступить по уставу, въ случаѣ накопленія недоимки, непользующейся общей льготой. Въ этомъ каждый заемщикъ также твердо долженъ быть убѣжденъ, какъ и въ томъ, что, въ теченіе льготнаго срока, банкъ никоимъ образомъ не можетъ приступить ко взысканію съ него платежей. Въ доказательствахъ такого положенія вещей заемщикъ не можетъ нуждаться, такъ какъ онѣ у него въ карманѣ — квитанція банка въ полученіи послѣдняго, сдѣланнаго имъ, платежа. При такихъ условіяхъ, даже предварительная публикація о назначеніи въ продажу просроченныхъ залоговъ является несущественной, такъ какъ извѣщаетъ заемщика о томъ, что ему и безъ того хорошо должно быть извѣстно. Единственно, въ чемъ онъ можетъ нуждаться, это въ своевременной публикаціи о днѣ и мѣстѣ торга, каковыя обстоятельства могутъ измѣняться, Здѣсь кстати будетъ отмѣтить одно обстоятельство, характеризующее своеобразное пониманіе истинныхъ интересовъ заемщиковъ банковъ и частныхъ кредиторовъ составителями проекта. Главная гарантія интересовъ этихъ лицъ заключается въ томъ, что бы они сами самостоятельно слѣдили за ходомъ дѣла о взысканіи банкомъ простроченныхъ по залогу платежей, для чего законъ долженъ дать имъ надлежащія и цѣлесообразныя средства. Средства эти и даны къ опредѣленномъ порядкѣ, установленномъ уставомъ банка, безъ знанія котораго заемщику не слѣдуетъ и обращаться въ банкъ за ссудой, а послѣдующимъ кредиторамъ снабжать заемщика капита-

лами. Ни въ какомъ другомъ случаѣ не важно такъ примѣненіе общеизвѣстнаго правила, что незнаніемъ закона нельзя отговариваться, потому что именно въ этомъ случаѣ незнаніе закона влечетъ за собой естественное наказаніе—возможность потери имущества или даннаго взаймы капитала. Къ счастію, такихъ заемщиковъ и кредиторовъ и не встрѣчается, но за то сплошь и рядомъ попадаются такіе, которые зная все это, стараются всячески уклониться отъ обязанности быть исправными предъ банкомъ, а въ случаѣ неуспѣха пущенныхъ въ ходъ пріемовъ, оказываются склонными изыскивать всѣ средства къ уличенію банка въ несоблюденіи при взысканіи тѣхъ или другихъ формальностей съ тѣмъ, чтобы добиться отмѣны торговъ судебнымъ порядкомъ. Существующая организація банковаго кредита и предоставленныя имъ мѣры взысканія настолько парализуютъ подобныя, къ сожалѣнію, довольно распространенныя въ нашемъ обществѣ стремленія, завѣщанныя прежними хаотическими порядками судебнаго взысканія по ипотечнымъ долгамъ, что они давали себя чувствовать только въ первое время существованія банковъ и почти совершенно изчезли въ послѣднее время.—Главныя преимущества банковаго порядка взысканія заключаются въ простотѣ, быстротѣ и безповоротности его. Нѣтъ закладной, подлежащей судебному оспариванію, моментомъ наступленія для банка права приступить къ мѣрамъ принудительнаго взысканія является безпорная просрочка платежа, повѣстка о приступѣ взысканія замѣняется публикаціей въ указанныхъ органахъ печати, до приступа къ торгамъ въ заранѣе опредѣленный день, заемщикъ можетъ освободить свое имущество полной уплатой недоимки или извѣстной части ея, или даже безъ уплаты, по соглашенію съ банкомъ, торги утверждаются немедленно самимъ банкомъ, причемъ всѣ споры о границахъ имѣнія, недостающемъ количествѣ земли и пр. предотвращаются предупрежденіемъ въ самомъ торговомъ листѣ, оглашаемомъ публично, что банкъ не отвѣчаетъ за разницу въ составѣ имѣнія. Это послѣднее предупрежденіе является прямымъ послѣдствіемъ того, что залоговое свидѣтельство, какъ извѣстно, не служитъ доказательствомъ безспорности правъ собственности и точности границъ владѣнія, такъ же точно, какъ этому требованію не будутъ удовлетворять и предположенныя вотчинныя книги. Такая простота банковаго порядка взысканія служитъ главной основой незыблемости произведенныхъ торговъ, доказываемой слишкомъ рѣдкими случаями ихъ обжалованія и отмѣны судебнымъ порядкомъ, вопреки предвзятому мнѣнію редакціонной коммисіи и, въ свою очередь, имѣющей чрезвычайно благотворное вліяніе не только на прочность банковыхъ операцій, но и на солидность всѣхъ другихъ послѣдующихъ кредитныхъ сдѣлокъ на заложенныя имуще-

ства. Выдаваемая изъ банка ссуда имѣетъ первымъ своимъ послѣдствіемъ упорядоченіе правъ собственности на имѣніе, а также и всѣхъ, лежащихъ на немъ, ипотечныхъ претензій. Ссуды нельзя получить безъ залоговаго свидѣтельства, а этого послѣдняго нельзя получить, не представивъ документовъ на право собственности и плановъ и не выяснивъ всѣхъ долговъ, лежащихъ на имѣніи, Ссуду изъ банка можно получить только подъ свободное отъ долговъ имѣніе, а потому надо предварительно или одновременно съ выдачей ссуды погасить всѣ долги, а, при невозможности сдѣлать это, необходимо согласіе остальныхъ кредиторовъ на преимущественное право удовлетворенія ссуды банка. Согласіе это дается съ знаніемъ всѣхъ послѣдствій, указанныхъ въ уставѣ банка, въ томъ числѣ и того, весьма важнаго, обстоятельства, что банкъ самъ продаетъ установленнымъ порядкомъ просроченные залоги и обязанъ заботиться только о своихъ претензіяхъ, оставляя за остальными кредиторами обязанность самостоятельно слѣдить за своими интересами, освѣдомляться о положеніи залога въ банкѣ, о ходѣ взысканія и пр. Кому и какими вредными послѣдствіями угрожаетъ такой порядокъ вещей?—Источникомъ такихъ нежелательныхъ послѣдствій можетъ служить одно изъ двухъ—или произвольное нарушеніе банкомъ такого простаго механизма своей уставной дѣятельности, или неосторожность заемщика и его послѣдующихъ кредиторовъ. Въ первомъ случаѣ, всѣ потерпѣвшіе получаютъ полное удовлетвореніе по соглашенію съ банкомъ или по судебному рѣшенію, во второмъ они явятся жертвами своего собственнаго невниманія къ своимъ интересамъ или взаимныхъ недоразумѣній уголовнаго или гражданскаго характера, отъ чего не можетъ ихъ оградить никакой законъ.

V.

На это могутъ возразить, что въ этомъ порядкѣ заключается больше гарантій для банка, какъ представителя, преимущественной передъ всѣми остальными, претензіи. Особенно это сказывается въ организаціи торговъ, главной цѣлью которыхъ является удовлетвореніе требованія банка, а не возможно большая выручка за продаваемое имѣніе, которая бы содѣйствовала не только удовлетворенію прочихъ кредиторовъ, но и гарантировала бы возможно бо̀льшій остатокъ въ пользу неисправнаго заемщика. Такъ, очевидно, смотритъ на это дѣло и редакціонная коммисія, сдѣлавшая въ своемъ проектѣ, съ одной стороны все, отъ нее зависящее, для ослабленія гарантій банковыхъ претензій, а съ другой стороны также все для усиленія гарантій прочихъ кредиторовъ и самого заемщика въ ущербъ гарантій банковъ.

Оставимъ пока въ сторонѣ вопросъ о томъ, чего въ дѣйствительности достигнетъ введеніе ипотечной системы въ Россіи въ предположенномъ видѣ, это будетъ служить предметомъ нашихъ совмѣстныхъ дальнѣйшихъ разсужденій. Сосредоточимся пока на томъ вліяніи, какое окажетъ на ипотечный кредитъ предположенное измѣненіе въ порядкѣ взысканія съ неисправныхъ залоговъ банковыхъ претензій. Въ общемъ, я вынесъ глубокое убѣжденіе въ томъ, что несомнѣннымъ тутъ представляется только глубокая прорѣха, которая будетъ сдѣлана въ сложившемся уже банковомъ ипотечномъ кредитѣ, и болѣе нежели сомнительными окажутся всѣ фантастическія выгоды, какія предположено предоставить прочимъ кредиторамъ по вторымъ и третьимъ закладнымъ и самимъ заемщикамъ. Взглядъ этотъ расходится съ мнѣніемъ редакціонной коммисіи въ томъ отношеніи, что она вѣритъ въ неисчислимыя блага, даруемыя проектомъ всѣмъ остальнымъ, послѣ банка, кредиторамъ и заемщику. Повидимому, идеаломъ правильной организаціи ипотечнаго кредита въ Россіи, по мнѣнію коммисіи, была-бы полнѣйшая *равноправность* банковаго ипотечнаго кредита съ такимъ же частнымъ кредитомъ, чего однако и она не нашла возможнымъ установить вполнѣ по независимымъ отъ нея обстоятельствамъ. Съ такимъ мнѣніемъ, пожалуй, можно было бы согласиться, еслибы въ параллель *съ равноправностью* признано было возможнымъ установить и *равнообязанность* обоихъ видовъ кредита. Но въ томъ то и дѣло, что объ этой равнообязанности публичнаго и частнаго кредита ни у насъ и нигдѣ въ мірѣ не можетъ быть и рѣчи. Частный кредиторъ по закладной ни передъ кѣмъ, и ни передъ чѣмъ, кромѣ себя, не несетъ никакой обязанности по выданной имъ ссудѣ—никакихъ тутъ интересовъ третьихъ лицъ не замѣшано, а потому отношенія его къ должнику регулируются исключительно его личнымъ интересомъ къ этой сдѣлкѣ. Вся будущность этой сдѣлки зависитъ только отъ его воли—онъ можетъ даже подарить должнику свои претензіи. Банкъ находится совсѣмъ въ иномъ положеніи. Онъ не выдаетъ въ ссуду своихъ капиталовъ, которыхъ у него для этой цѣли и не имѣется вовсе. Исключеніе составляютъ лишь незначительныя операціи съ краткосрочными ссудами. Банкъ, по долгосрочнымъ своимъ операціямъ, въ каждомъ данномъ случаѣ, одновременно совершаетъ двѣ сдѣлки — одну, частную, съ заемщикомъ, а другую параллельную, находящуюся въ прямой связи съ нею — публичную съ облигаціонерами.—По первой онъ получаетъ право залога на имущество заемщика, принимающаго на себя исполненіе обязательствъ, опредѣленныхъ уставомъ банка, по второй—банкъ принимаетъ на себя безусловное обязательство передъ неизвѣстными ему облигаціонерами въ точности выполнить обязательства

изложенныя въ текстѣ закладного листа. Несмотря на то, что вторая публичная сдѣлка прямо вытекаетъ изъ первой—частной, что̀ доказывается тѣмъ, что обѣ эти сдѣлки равны по размѣру и по условіямъ роста и погашенія капитала, принимаемыя банкомъ по публичной сдѣлкѣ на себя обязательства подлежатъ исполненію внѣ всякой зависимости отъ исправности заемщика, получившаго ссуду путемъ реализаціи выпущенныхъ за его счетъ закладныхъ листовъ. Заемщикъ можетъ не уплатить ни одного платежа, кромѣ перваго, банкъ можетъ потерять весь капитальный долгъ по выданной ссудѣ—все это нисколько не освобождаетъ его отъ точнаго исполненія обязательствъ передъ облигаціонерами.

Чѣмъ-же обезпечивается равновѣсіе между исполненіемъ обязательствъ заемщиковъ и обязательствъ банка, такъ тѣсно связанныхъ по существу, что обязательства банка немыслимы безъ соотвѣтствующихъ обязательствъ на равную сумму отъ заемщиковъ? Да ничѣмъ инымъ, какъ только прочно установленной привилегіей банка взыскивать долги съ своихъ заемщиковъ собственною властью, безъ вмѣшательства судебной власти. Привилегія эта настолько существенна, на столько широко ооезпечиваетъ интересы банковъ, что съ теченіемъ времени, какъ мы видѣли, явилась возможность значительно облегчить уставную строгость взысканій съ просроченныхъ залоговъ вышеуказанными способами безъ малѣйшаго колебанія устоевъ публичнаго кредита. Пересмотрите балансы всѣхъ банковъ и вы увидите, что въ каждомъ изъ нихъ числятся неполученными платежи заемщиковъ—льготные, просроченные, отсроченные и разсроченные, но ни въ одномъ изъ этихъ балансовъ вы не найдете самой ничтожной суммы отсроченныхъ платежей банка по своимъ закладнымъ листамъ. Тамъ, въ пассивѣ окажется только нѣкоторая сумма неоплаченныхъ купоновъ тиражныхъ закладныхъ листовъ, по которымъ облигаціонеры еще не потребовали денегъ, значащихся въ активѣ приготовленными для выдачи ихъ по первому востребованію.

Вотъ въ какомъ дѣйствительномъ положеніи находится вопросъ о равнообязанности банка, съ одной стороны, съ прочими ипотечными кредиторами, а съ другой — съ самими заемщиками. У насъ никто не споритъ противъ истины, что кому больше дано, съ того больше и спрашивается. Но редакціонная коммисія оспариваетъ правильность логическаго вывода изъ нея, а именно, съ кого больше спрашивается, тому, очевидно, больше и дается. — *Равноправность* всѣхъ ипотечныхъ кредиторовъ съ банкомъ, *при неравнообязанности* ихъ, создастъ только глубоко несправедливый порядокъ вещей, который самымъ вреднымъ образомъ отразится на интересахъ того самаго, наиболѣе

заинтересованнаго въ дѣлѣ ипотечнаго кредита, лица, а именно владѣльца недвижимой собственности, о благѣ котораго такъ неудачно заботится редакціонная коммисія.

Для того, чтобы этотъ выводъ былъ ясенъ, намъ нужно остановиться на вопросѣ, въ какого рода ипотечномъ кредитѣ нуждается русская недвижимая собственность въ настоящее время. Редакціонная коммисія, очевидно, полагаетъ, что у насъ ощущается сильная потребность въ ипотечномъ кредитѣ вообще, въ какой бы формѣ его не представлять себѣ. Этимъ и объясняется ея стремленіе, по своему, облегчить доступъ ко всякому ипотечному кредиту въ одинаковой степени. Я уже говорилъ о томъ, что такъ можно было бы думать, если бы рѣчь шла о странѣ, лишенной всякаго ипотечнаго кредита. Но Россія въ настоящее время находится совершенно въ иномъ положеніи. Не принимая въ разсчетъ частныхъ долговъ по недвижимой собственности и исключая всю Азіатскую территорію нашей Имперіи, только въ Европейской Россіи недвижимая собственность задолжала, однимъ лишь ипотечнымъ банкамъ всякаго рода, болѣе 2-хъ милліардовъ руб. Точныя цифры въ этомъ отношеніи говорятъ слѣдующее: на 1 января 1897 г. весь остатокъ долга всѣмъ банкамъ на недвижимой собственности составлялъ—2.075.000,000 руб. Первоначально выдано было подъ залогъ всей этой собственности 2.392.000,000 р. при оцѣнкѣ залоговъ въ суммѣ—4.237.000,000 р. Первоначальный долгъ распредѣляется такъ: 1.487.000,000 р. по земельнымъ ссудамъ и 905.000,000 р. по городскихъ. Остатокъ — 1.397.000,000 р. по земельнымъ, 678.000,000 р. по городскимъ. Погашеніе первоначальнаго долга составляетъ около 317.000,000 р., изъ которыхъ 227.000,000 р. приходится на городскія ссуды, а 90.000,000 руб. на земельныя.

Движеніе задолженности землевладѣнія за послѣднее пятилѣтіе выясняется изъ слѣдующихъ цифръ: на 1 января 1893 г. состояло всѣхъ земельныхъ ссудъ на сумму 1.131.000,000 р. (при оцѣнкѣ въ 2.204.000,000 р. и первоначальномъ размѣрѣ ссуды 1.214.000,000 р.), а на 1 января 1897 г. состояло земельныхъ ссудъ 1.397.000,000 р. (при оцѣнкѣ въ 2.676.000,000 р. и первоначальномъ размѣрѣ ссудъ— 1.487.000,000 р.), т. е. болѣе на 266.000,000 р., слѣдовательно задолженность увеличивалась ежегодно въ среднемъ на 53.000,000 р., не считая погашенія. Задолженность земельной собственности за послѣднія пять лѣтъ увеличилась — во всѣхъ десяти земельныхъ банкахъ на 93.700,000 р., а въ остальныхъ правительственныхъ, сословныхъ, земскихъ и др. банкахъ на 172.200,000 р., изъ которыхъ на долю одного дворянскаго банка приходится увеличеніе на 117.000,000 рублей.

Не берусь утверждать, мало это или много, но считаю долгомъ указать на то, какъ къ этому несомнѣнному факту относятся правительство и русское общество. Не вдаваясь вовсе въ подробности, я не ошибусь, если скажу въ общихъ чертахъ, что всюду по этому поводу слышится одна и таже, очень назойливая нота — это сѣтованіе на громадную задолженность нашей недвижимой собственности, особенно земельной, и прямое послѣдствіе этого факта — безвыходно-тяжелое положеніе землевладѣнія, не имѣющаго средствъ выплачивать даже низкіе проценты земельнымъ банкамъ (5¼% съ погашеніемъ и коммиссіею банку) и особенно дворянскому банку (всего отъ 4 до 4½%), вслѣдствіе пониженія доходности земель. Вмѣстѣ съ тѣмъ правительствомъ постоянно проявляются энергичные стремленія возможно удешевить стоимость банковскаго кредита, особенно въ сферѣ дворянскаго банка, гдѣ удешевленіе доведено до такой степени. что врядъ ли возможно въ близкомъ будущемъ дальнѣйшее движеніе въ этомъ направленіи. Какъ извѣстно, всѣ эти мѣры далеко не удовлетворяютъ владѣльцевъ недвижимой собственности, особенно кліентовъ дворянскаго банка. Съ другой стороны, нѣкоторые признаки указываютъ на то, что правительство видитъ зло не въ дороговизнѣ банковаго ипотечнаго кредита, а въ слишкомъ большой задолженности землевладѣнія въ качественномъ отношеніи, т. е. въ размѣрахъ ссудъ, превышающихъ платежные средства залоговъ, почему принимаетъ мѣры къ сокращенію оцѣночныхъ нормъ оказываемаго банками кредита. Это замѣтно сказывается на отношеніи Министерства Финансовъ къ утвержденію ссудъ, разрѣшаемыхъ земельными банками — число не утвержденныхъ и значительно урѣзываемыхъ ссудъ по всѣмъ банкамъ увеличивается. Тоже самое направленіе проявляетъ и дворянскій банкъ, въ которомъ уже далеко не такъ легко получить ссуду въ желаемомъ размѣрѣ, какъ это было еще такъ недавно. Нельзя здѣсь также не привести на справку еще одной характерной мѣры, примѣненной по дворянскому банку по поводу послѣдняго пониженія процентовъ до 3½% годовыхъ. Мѣра эта примѣнена была только къ прежнимъ ссудамъ и не распространена на ссуды новыя, изъ чего можно заключить, что правительство не радужно смотритъ на дальнѣйшее развитіе банковаго ипотечнаго кредита и не прочь даже поставить этому нѣкоторыя преграды.

VI.

Частный и банковый ипотечные кредиты глубоко различаются по преслѣдуемымъ цѣлямъ, по источникамъ своимъ, по организаціи и способамъ осуществленія. Поэтому, все въ этихъ двухъ формахъ

кредита такъ не похоже одно на другое. Смѣшавъ эти двѣ формы, редакціонная коммисія привела ихъ къ искусственному единообразію, неосуществимому въ дѣйствительности. Прямымъ результатомъ всего этого вышло, какъ мы видѣли, что при введеніи ипотечной системы въ предположенномъ видѣ, публичный кредитъ не только сильно пострадаетъ, но даже можетъ и совсѣмъ расшататься, а частный кредитъ нѣсколько выиграетъ. Между тѣмъ не можетъ быть никакого сомнѣнія въ томъ, что публичный банковый кредитъ несравненно болѣе выгоденъ, болѣе раціональный и болѣе соотвѣтствуетъ не только интересамъ владѣльцевъ недвижимой собственности, но и цѣлямъ общегосударственнымъ. Только публичная банковая форма кредита могла привлечь мильярдные капиталы на пользу владѣльцевъ недвижимой собственности на такихъ легкихъ условіяхъ, какія у насъ оказываются невозможными ни для какой другой промышленности и торговли. Банковый кредитъ у всѣхъ на виду, состоитъ непремѣнно подъ контролемъ правительства, всегда можетъ быть направляемъ въ ту или другую сторону, смотря по экономическимъ и государственнымъ потребностямъ. Это самый легкій способъ получить нужные капиталы, которыхъ заемщику не нужно разыскивать, ему даже не нужно добиваться лично облегченій условій, такъ какъ объ этомъ заботятся, помимо его, и государство, и банки, и, безъ всякаго труда съ его стороны, снабжаютъ его самымъ дешевымъ кредитомъ, какой только можно себѣ представить.

Само собою разумѣется, что въ странѣ, въ которой получаетъ правильное и повсемѣстное развитіе банковый ипотечный кредитъ, послѣдній обязательно вытѣсняетъ частный ипотечный кредитъ, какъ лучшая и болѣе совершенная форма послѣдняго, а въ примѣненіи къ недвижимой собственности, и единственно желательная. Если можно желать для Россіи дальнѣйшаго развитія ипотечнаго кредита, то, конечно, только въ банковой формѣ долгосрочнаго кредита, а ни въ какой другой, да никакой другой формы наша недвижимая собственность, особенно земельная, и не вынесетъ. При томъ условіи, что банки выдаютъ въ ссуду не менѣе 60% оцѣнки, а въ громадномъ большинствѣ случаетъ, и гораздо больше (напр. дворянскій банкъ), для частнаго кредита не остается вовсе и матеріала. Всякій знаетъ, что существованіе второй и третьей закладной на имѣніи, заложенномъ въ банкѣ, служитъ прямымъ доказательствомъ того, что переходъ этого имѣнія въ другія руки составляетъ лишь вопросъ самаго близкаго будущаго, и развитіе кредита подъ недвижимую собственность за предѣлы банковаго кредита есть несомнѣнно явленіе патологическое, ненормальное, вопреки тому, какъ думаютъ составители вотчиннаго

устава. Если теперь уже косо смотрятъ на чрезмѣрную задолженность недвижимой собственности въ банкахъ, то какъ же придется отнестить къ искусственному развитію дорогаго и произвольнаго частнаго кредита. Да, наконецъ, еслибы и раздѣлять это заблужденіе редакціонной коммисіи и вѣрить въ благо частнаго ипотечнаго кредита, то нельзя же забывать того, что нигдѣ ипотечная система, какъ бы она построена ни была, не могла создать, сколько нибудь широкаго и удобнаго, частнаго ипотечнаго кредита, такъ какъ его не существуетъ, за исключеніемъ Пруссіи, ни въ одномъ государствѣ западной Европы, давно обладающей благами ипотечной системы, построенной въ иныхъ странахъ (Франціи и Пруссіи) даже на началахъ кадастра. Безусловно всѣ экономисты удостовѣряютъ тотъ фактъ, что капиталъ всегда и вездѣ чуждался, чуждается и будетъ чуждаться недвижимой собственности, какъ объекта непосредственныхъ частныхъ кредитныхъ сдѣлокъ. Причины такого явленія настолько общеизвѣстны, что стали до нѣкоторой степени избитымъ мѣстомъ. Частный ипотечный кредитъ не можетъ быть долгосроченъ, не переноситъ продолжительной иммобилизаціи, не можетъ быть дешевъ, не можетъ мириться съ судебной процедурой взысканія въ случаѣ неисправности должника, и съ тѣмъ рискомъ, какимъ угрожаетъ возможность предъявленія споровъ о правѣ собственности на объектъ залога, о правѣ чужаго участія и т. д. Вотъ почему частный ипотечный кредитъ нигдѣ не получилъ, и никогда не получитъ, сколько-нибудь широкаго развитія и всегда былъ и будетъ явленіемъ случайнымъ, ложащимся тяжелымъ бременемъ на интересахъ недвижимой собственности. Вотъ почему единственнымъ, раціональнымъ и и цѣлесообразнымъ выходомъ изъ такого положенія оказался публичный банковый ипотечный кредитъ, обставленный тѣми исключительными гарантіями, безъ которыхъ недвижимая собственность никогда бы не дождалась возможности пользоваться кредитомъ въ такихъ размѣрахъ и на такихъ выгодныхъ условіяхъ. Здѣсь не лишнимъ будетъ оговориться, что подъ публичнымъ банковымъ кредитомъ я разумѣю отнюдь не исключительно операціи акціонерныхъ банковъ, а рѣшительно всѣхъ ипотечныхъ банковъ, какъ правительственныхъ, такъ сословныхъ и земскихъ, основанныхъ на взаимности, разъ только они оперируютъ на капиталы, полученные подъ выпущенные облигаціи (закладные листы).

И такъ, все, что пугало капиталъ и мѣшало ему придти на помощь недвижимоїї собственности, было совершенно устранено банковою формою ипотечнаго кредита. Капиталъ получилъ возможность, выгоднаго помѣщенія подъ обезпеченіе недвижимоїї собственности,

будучи вполнѣ гарантированъ отъ всякаго риска по этимъ операціямъ. Владѣлецъ недвижимой собственности получаетъ въ свое распоряженіе капиталъ на нѣсколько десятковъ лѣтъ, на самыхъ льготныхъ условіяхъ, безъ обязанности единовременнаго возврата его, погашаемый въ теченіе всего срока займа незначительными частями, съ узаконеннымъ правомъ перевода капитальнаго долга при продажѣ имѣнія на новаго пріобрѣтателя безъ всякихъ расходовъ и формальностей. Помѣщая свои средства въ эти долгосрочныя операціи, капиталистъ вовсе не иммобилизуетъ свои капиталы, чего онъ такъ опасается, а безъ малѣйшаго труда, во всякое время можетъ снова обратить ихъ въ деньги посредствомъ продажи облигацій и дать имъ, какое угодно, другое назначеніе. Весь рискъ по этимъ сложнымъ операціямъ, всю черную работу по нимъ взялъ на себя банкъ, замѣнившій передъ капиталистомъ заемщика, а передъ послѣднимъ капиталиста. За капиталистомъ осталось только несложное право купить облигацію, выпущенную въ обращеніе, на всѣмъ извѣстныхъ условіяхъ, подъ контролемъ правительства. Точное исполненіе всего, что изложено на этой облигаціи, гарантируется всѣми капиталами банка, независимо отъ обезпеченія представляемаго имѣніемъ должника, до котораго капиталисту нѣтъ никакого дѣла. Къ вящшему успокоенію, въ принципѣ трусливаго капиталиста, служитъ, конечно, то обстоятельство, что купленная имъ облигація соотвѣтствуетъ сдѣлкѣ банка съ заемщикомъ, также контролируемой правительствомъ.

Вотъ какимъ образомъ въ текущемъ столѣтіи, посредствомъ осуществленія банковой формы ипотечнаго кредита, съ немалымъ трудомъ были преодолѣны всѣ преграды, встрѣчавшіяся на тернистомъ пути сближенія капитала съ землею. Казалось бы, перечисленныя гарантіи, представляемыя ипотечными банками, такъ очевидны и солидны, что картина тяжелаго положенія недвижимой собственности сразу должна была бы измѣниться въ самомъ благопріятномъ смыслѣ: дешевый и обильный кредитъ, въ которомъ ощущался такой недостатокъ, долженъ былъ сразу политься золотымъ дождемъ на обездоленныхъ владѣльцевъ недвижимой собственности. Такъ нѣтъ же, въ дѣйствительности прошло много времени, потребовались не малыя жертвы, пока эта форма кредита снискала себѣ довѣріе капитала и получила полное право гражданства. Капиталъ не сразу отрекся отъ своихъ опасеній за прочность ипотечныхъ земельныхъ операцій. Исторія учрежденія и постепеннаго развитія операцій ипотечныхъ банковъ въ Россіи служитъ тому яркимъ доказательствомъ и составляетъ крайне интересную и поучительную картину экономическаго и финансоваго развитія Россіи за послѣднія 35 лѣтъ.

VII.

Послѣ освобожденія крестьянъ и прекращенія кредитныхъ операцій опекунскихъ совѣтовъ, русское землевладѣніе, какъ извѣстно, оказалось лишеннымъ всякихъ источниковъ ипотечнаго кредита. Правительство было безсильно придти на помощь въ этомъ важномъ дѣлѣ, такъ какъ собственный его государственный кредитъ находился въ такомъ плачевномъ положеніи, что 5½% выкупныя свидѣтельства, въ первое время, реализовались по 65% за сто. Тѣмъ не менѣе жалобы на полное отсутствіе кредита у землевладѣльцевъ были такъ настоятельны, что надо было изыскивать средства къ удовлетворенію этой потребности, чего бы это не стоило. Обратили алчущіе взоры къ Западной Европѣ и тамъ нашли двѣ формы публичнаго ипотечнаго кредита—акціонерную и взаимную. Если не ошибаюсь, чуть—ли не единственнымъ серьезнымъ представителемъ акціонерной формы былъ въ то время Credit foncier во Франціи, добывавшій средства для своихъ операцій выпускомъ въ обращеніе 5% облигацій, съ выигрышами, весьма мало оказывавшій кредитъ землевладѣнію и почти исключительно развивавшій свою дѣятельность въ формѣ кредита городамъ и общинамъ и учрежденія промышленныхъ и коммерческихъ предпріятій (эмиссія). Это было, и остается такимъ до сихъ поръ, акціонерное кредитное учрежденіе смѣшаннаго характера, всегда преслѣдовавшаго преимущественно спекулятивныя цѣли, нерѣдно доводившія его до критическаго положенія. — Принципъ взаимности, болѣе стараго происхожденія, дѣйствовалъ въ мелкихъ, но очень многочисленныхъ обществахъ—Landschaften въ Пруссіи, имѣвшихъ чисто мѣстный характеръ:—потребность въ кредитѣ удовлетворялась мѣстными же капиталами, помѣщавшимися въ именныя облигаціи означенныхъ обществъ, почти не обращавшіяся на крупныхъ биржахъ. Эта послѣдняя форма публичнаго кредита, представляющая наиболѣе тѣсное сближеніе капитала съ землею, до сихъ поръ признается, и не безъ основанія, наиболѣе разумнымъ видомъ ипотечнаго кредита, но для своего осуществленія она нуждается во многомъ такомъ, чего, кромѣ Пруссіи, пока не оказывается ни въ одномъ другомъ государствѣ, почему она и не получила распространенія за предѣлами этой страны. Главный фундаментъ этой системы кредита составляетъ сильно и самостоятельно развитое ипотечное законодательство на кадастровой основѣ и завидныя качества населенія Пруссіи, состоящія въ твердой и сознательной общественной самодѣятельности и вообще въ весьма широко развитой культурности. Немудрено, что образцомъ. первоначальной

организаціи публичнаго ипотечнаго кредита въ Россіи была избрана система взаимнаго общественнаго кредита, но, къ сожалѣнію, безъ всякаго соображенія съ мѣстными русскими условіями, ничего общаго неимѣющими съ вышеуказанными условіями въ Пруссіи. Форма эта, тѣмъ болѣе казалась удобною, что въ Россіи уже существовали образцы подобныхъ учрежденій въ Царствѣ Польскомъ (земское кредитное Общество) и въ остзейскихъ губерніяхъ, дававшія, какъ казалось, благопріятные результаты. Но тутъ же, на первыхъ порахъ, сказался сильный недостатокъ культурности въ русскомъ обществѣ. На всемъ протяженіи Россіи, для земельной собственности учредился въ 1864 г. одинъ только земскій банкъ Херсонской губеніи, построенный на началахъ взаимности, дѣйствовавшій сначала въ предѣлахъ одной Херсонской губерніи и, впослѣдствіи только, распространившій свою дѣятельность на нѣсколько южныхъ губерній. Этому первому опыту частной и общественной иниціативы предшествовалъ цѣлый рядъ неудавшихся попытокъ со стороны Министерства Финансовъ создать публичный ипотечный кредитъ на началахъ взаимности. Попытки эти начались съ 1860 г.: сперва Товарищество „Русскаго поземельнаго банка“ уставъ котораго былъ даже Высочайше утвержденъ 16 марта 1865 г.— окончилось ничѣмъ. Второе — въ 1861 г., „Пермское Товарищество“ имѣло такой же исходъ.—Третье и четвертое,—въ 1862 г., — „Литовское“ и „Югозападнаго края“—были пріостановлены по поводу польскаго возстанія. Потомъ слѣдовали три проекта земскихъ банковъ: „Саратовскаго“ „Екатеринославскаго“ и „Пензенскаго“— ограничилось только посягательствомъ на учрежденіе и не состоялись.

Чтобы пріобщить всю Россію къ благамъ публичнаго ипотечнаго кредита, пришлось въ 1866 году создать на началахъ взаимности обширное учрежденіе полуправительственнаго, получастнаго характера, подъ названіемъ „Общество взаимнаго поземельнаго кредита“; районъ дѣйствій котораго охватилъ всю Европейскую Россію. Въ виду общераспространеннаго, брезгливаго отношенія капитала къ кредитнымъ операціямъ съ земельною собственностью и крайняго недостатка свободныхъ капиталовъ въ Россіи, выработанъ былъ особый типъ облигацій въ золотой валютѣ, разсчитанной на обращеніе заграницей, чему благопріятствовалъ въ то время, сравнительно хорошій, курсъ кредитныхъ билетовъ, и съ особымъ планомъ погашенія, лучше всего характеризующимъ тогдашнія условія кредита и ту пропасть, которая отдѣляетъ ихъ отъ современныхъ намъ условій.—Оригинальность операцій золотого банка заключалась въ томъ, что заемщикъ получалъ ссуду закладными листами, имѣвшими двоякую цѣну: для заемщика это было 100 р. золотомъ или, какъ тогда выражались, звонкою мо-

нетою, а для тиража погашенія—эти 100 р. превращались въ 125 р. золотомъ. Другими словами—въ ссуду заемщикъ получалъ эти закладные листы, по оцѣнкѣ ихъ въ 100 р., а погашалъ свою ссуду срочными взносами или единовременно и сверхсрочно, по цѣнѣ этихъ закладныхъ листовъ въ 125 р. золотомъ. Слѣдовательно за каждые сто рублей ссуды, онъ возвращалъ обществу 125 р. или на 25% болѣе. Казалось-бы, тутъ не должно было быть особенной потери для заемщика, потому что, получивъ ссуду закладными листами оцѣненными въ 100 р., и продавъ ихъ на биржѣ, если не за всѣ 125 р., то по крайнай мѣрѣ за 115—120 р. золотомъ, онъ терялъ не болѣе 5-—10% ихъ стоимости. Но дѣло въ томъ, что указанное въ уставѣ (§ 56) право заемщика получить ссуду закладными листами по номиналу, въ дѣйствительности существовало только на бумагѣ, потому что въ Россіи покупателей закладныхъ листовъ вовсе не оказалось и правленіе общества постоянно пользовалось своимъ правомъ предварительной запродажи листовъ заграницей по уполномочію общихъ собраній - (§ 56 и примѣчаніе къ нему). Какъ велась эта убыточная для русскаго землевладѣнія операція—здѣсь не мѣсто объ этомъ распространяться, но прямымъ ея результатомъ было то, что заемщики получали ссуды наличными деньгами въ кредитной валютѣ, по расчету на звонкую монету обыкновенно по цѣнѣ ниже номинала (т. е. 100 р.), уплачивая обществу до ¼% коммисіи за продажу листовъ. — Планъ погасительнаго фонда былъ такъ расчитанъ, что погасительные взносы заемщиковъ (⅝% въ годъ) за все время ссуды (56 лѣтъ) составляли 125 р. золотомъ за полученные 100 р. Правда, при досрочномъ погашеніи ссуды заемщику предоставлялось право уплатить свой долгъ закладными листами, соотвѣтствующей серіи, по номиналу (100 р.), но, къ сожалѣнію, не указывалось способа, какъ и гдѣ добыть эти листы. Не говоря уже о невозможности розыскать надлежащую серію, закладные листы, пріобрѣтенные иностраннымъ капиталомъ по неизвѣстной цѣнѣ, если и возвращались къ намъ въ Россію, то обязательно по цѣнѣ, близкой къ высшему номиналу, т. е., 125 р. золотомъ. Лишенные возможности имѣть такіе листы для погашенія на сколько нибудь сносныхъ условіяхъ, заемщики неизбѣжно досрочно погашали свои ссуды наличными деньгами, по расчету 125 р. золотомъ за 100 р. номинала (§ 83 устава), съ прибавленіемъ къ этому значительной потери на курсѣ, при переводѣ расчетовъ на кредитную валюту, за неимѣніемъ въ то время звонкой монеты въ Россіи. Во что же обходился такой кредитъ русскому землевладѣнію—не трудно высчитать. Срочные платежи составляли—5% роста, ½% на расходы общества и ⅝% на погашеніе—итого 6⅛% золотомъ, что̀, при переводѣ на кредитную валюту, которою дѣ-

лались уплаты въ дѣйствительности превращалось въ 9 и 10% кредитныхъ годовыхъ. Въ виду того, что размѣръ ссуды не превышалъ $^2/_5$ или 40% оцѣнки залоговъ, заемщики нуждались въ дополнительномъ кредитѣ, который и нашли черезъ нѣсколько лѣтъ въ акціонерныхъ земельныхъ банкахъ, но переходъ изъ золотого банка въ земельный стоилъ заемщику единовременной приплаты въ 25% остатка ссуды, т. е. совершенно непроизводительнаго увеличенія задолженности на $^1/_4$ часть первоначальнаго долга. При оцѣнкѣ имѣнія въ 100.000 р. золотомъ, изъ золотого банка могла быть получена ссуда въ размѣрѣ 40.000 р. золотомъ, для перевода въ земельный банкъ требовалось погашеніе ссуды въ суммѣ уже 50.000 р., для того, чтобы получить эту сумму золотомъ, надо было взять въ земельномъ банкѣ 75.000 р. кредитныхъ, а при потерѣ на цѣнѣ закладныхъ листовъ земельнаго банка около 15% ссуда возрастало до 90.000 р. кредитныхъ, при томъ условіи, что заемщикъ не получалъ на руки ни одной копѣйки. Цифры эти сами за себя говорятъ. Съ точки зрѣнія современнаго намъ ипотечнаго кредита, это была своего рода кабала, возможность существованія которой объясняется только безвыходнымъ положеніемъ въ то время русскаго землевладѣнія и, главныхъ образомъ, поголовнымъ отказомъ русскаго капитала принять въ этомъ дѣлѣ участіе. Этимъ объясняется металлическая валюта закладныхъ листовъ, прямо расчитанная на иностранные капиталы. Такимъ образомъ за заемъ заграницей первыхъ 100 милл. руб. золотомъ русское землевладѣніе заплатило одной коммисіи 25 милл. р. золотомъ, или до 40 милл. кредитныхъ, не считая дорогихъ процентовъ и другихъ спеціальныхъ убытковъ, погашеніе общей суммы которыхъ не обошлось безъ существенной помощи со стороны правительства. Къ этому слѣдуетъ добавить, что помощь правительства оказалась необходимою не только при ликвидаціи золотого банка, но и при самомъ его учрежденіи, такъ какъ правительствомъ переданъ былъ послѣднему капиталъ въ 5.000.000 р. банковыми 5% билетами, подъ именемъ „вспомогательнаго капитала“, предназначеннаго служить „дополнительнымъ обезпеченіемъ—вѣрности уплатъ общества по закладнымъ листамъ“.

VIII.

Такая серьезная неудача съ первымъ опытомъ введенія въ широкихъ размѣрахъ публичнаго ипотечнаго кредита въ Россіи, заставила, естественнымъ образомъ, испробовать другую форму его—акціонерную, благо это совпало съ повальнымъ увлеченіемъ идеей широкаго примѣненія акціонернаго начала ко всѣмъ отраслямъ коммерче-

ской и промышленной дѣятельности не только въ Россіи, но и во всемъ цивилизованномъ мірѣ. Въ этомъ направленіи пришлось встрѣтиться на первыхъ же порахъ съ еще большими затрудненіями. Русскіе капиталисты отказались уже помѣщать свои сбереженія въ такія заманчивыя облигаціи, какими были закладные листы золотаго банка, какъ-же было надѣяться увлечь ихъ на пріобрѣтеніе акцій земельныхъ банковъ, не только ничѣмъ негарантированныхъ, но, на оборотъ, предназначаемыхъ служить гарантіей для выпускаемыхъ закладныхъ листовъ? Сознавая эти затрудненія, Правительство озаботилось допустить въ организацію акціонерныхъ земельныхъ банковъ нѣкоторыя привилегіи и преимущества, прямое назначеніе которыхъ состояло въ томъ, чтобы пріохотить русскій капиталъ къ участію въ этомъ дѣлѣ, сначала въ качествѣ акціонера, а потомъ и облигаціонера. Но такъ какъ надежда на это была въ общемъ слабая, то въ видѣ запаснаго средства было предоставлено банкамъ право выпускать закладные листы, не только въ кредитной валютѣ, разсчитываемой на Россію, но и въ металлической — для Европы, хотя безъ всякихъ, конечно, премій и выигрышей.

Къ счастію для банковъ, лишь нѣкоторые изъ нихъ, и то на незначительныя суммы, выпустили металлическіе листы, но затѣмъ, при первомъ паденіи курса кредитныхъ рублей, они съ чуткостью, присущей частной иниціативѣ, тотчасъ же окончательно перешли на кредитную валюту, которой никогда уже не измѣняли. Этимъ образомъ дѣйствія, своевременно примѣненнымъ, они оказали русскому землевладѣнію немаловажную услугу, избавивъ его отъ громадныхъ потерь, при послѣдовавшемъ затѣмъ, крайне низкомъ состояніи курса, тяготѣвшемъ надъ Россіей болѣе 12 лѣтъ подъ рядъ.

Для привлеченія капиталистовъ къ учрежденію земельныхъ банковъ были дарованы учредительскія права на 30-ти лѣтній срокъ, размѣръ коммиссіи банковъ разрѣшалось доводить до 1½% въ годъ, размѣръ дивиденда ничѣмъ не ограничивался, а по первоначальнымъ предположеніямъ онъ не могъ быть ниже 8% судя потому, что процентныя вознагражденія учредителямъ и администраціи банковъ отчислялись только изъ излишка чистой прибыли, сверхъ отчисленія 8% на основной капиталъ. Для облегченія операцій акціонернымъ земельнымъ банкамъ предоставлено было право выдавать ссуды, не совершая закладныхъ крѣпостей, съ правомъ преимущественнаго и самостоятельнаго взысканія своихъ недоимокъ, безъ содѣйствія судебной власти, закладнымъ листамъ предоставлялось обращеніе на биржѣ, на поддѣлку ихъ распространялись карательные законы, наравнѣ съ государственными бумагами,

Результатомъ всѣхъ этихъ привилегій и преимуществъ было, что русскій капиталъ, при посредничествѣ немногочисленныхъ еще тогда коммерческихъ банковъ и банкирскихъ конторъ, принялъ участіе въ учрежденіи земельныхъ банковъ, хотя на первыхъ порахъ не обошлось безъ нѣкоторыхъ комическихъ эпизодовъ, характеризующихъ то время. Такъ напримѣръ, учредители Тульскаго банка, въ 1872 году исходатайствовавшія утвержденіе устава банка, настолько вѣрили въ будущность создаваемаго ими кредитнаго учрежденія, что, изъ 4,000 акцій первоначальнаго основнаго капитала, не оставили за собою ни одной штуки, а предоставили всѣ акціи въ распоряженіе спекуляціи. Нѣкоторые учредители постарались тогда же отдѣлаться и отъ учредительскихъ свидѣтельствъ, распродавъ ихъ по 50 руб., т. е. за сумму, въ которую они обошлись имъ самимъ.

Подобныя замѣшательства, однако, продолжались недолго. Многіе другіе земельные банки (напр. Московскій) учреждались непосредственно крупными капиталистами и дѣло учрежденія пошло такъ быстро, что къ концу 1873 года уже открыли свои дѣйствія 11 акціонерныхъ земельныхъ банковъ, причемъ распространеніе учредительскихъ правъ было признано возможнымъ ограничить только тремя первыми открывшимися банками — Харьковскимъ, Тульскимъ и Полтавскимъ, остальные 8 банковъ обошлись безъ этой привилегіи. Такимъ образомъ, важное дѣло это завертѣлось и пошло впередъ, хотя довѣріе къ нему капиталовъ развивалось очень медленно. До конца семидесятыхъ годовъ цѣна акцій большинства земельныхъ банковъ не выходила почти изъ предѣловъ номинала, хотя банки, начиная съ перваго же года, выдавали дивидендъ не менѣе 8%, а нѣкоторые и значительно болѣ.—

Привлеченіе капиталовъ къ помѣщенію въ закладные листы шло еще болѣе тяжелымъ и медленнымъ путемъ и сопряжено было съ большими жертвами для заемщиковъ. Въ періодъ времени 1873—1878 г.г., т. е. за первое пятилѣтіе существованія земельныхъ банковъ, цѣна 6% листовъ ихъ въ среднемъ не превышала 80% за сто, такъ что первые 150,000,000 р., полученные заемщиками въ ссуду, въ дѣйствительности дали имъ деньгами лишь 120,000,000 руб., слѣдовательно безвозвратныя потери ихъ составляли около 30.000,000 руб. за каковой капиталъ они продолжали ежегодно уплачивать облигаціонерамъ, въ видѣ процентовъ и погашенія, около 2,000,000 руб. И на этихъ тяжкихъ условіяхъ такъ трудно было помѣщать закладные листы, что въ 1874 году, первый же Съѣздъ представителей земельныхъ банковъ вынужденъ былъ самостоятельно возбудить вопросъ о необходимости сокращенія выпуска закладныхъ листовъ всѣми банками. Эта норми-

ровка тогда-же была установлена и примѣнялась въ теченіе 3½ лѣтъ— съ 1 Января 1874 г. по 1 Іюля 1877 года. Интересенъ тотъ фактъ, что банки, въ дѣйствительности, не могли выпускать даже и сокращенное количество закладныхъ листовъ, какъ это видно изъ слѣдующаго. На 1874 г. выпускъ листовъ всѣми банками ограниченъ былъ суммою въ 3.000,000 р., а выпущено было — 19,000,000 р. На 1875 г. назначено было 46,000,000 р., а выпущено — 31,000,000 р. На 1876 г.— 48,000,000 р., выпущено 25,000,000 р. На первую половину 1877 г. назначено было 10,200,000 р., что и было выполено, послѣ чего нормировка была прекращена. Всего же было въ обращеніи закладныхъ листовъ всѣхъ банковъ на 1 Января 1878 г. 170,000,000. —

Въ теченіе слѣдующаго десятилѣтія (1879—1888 г.г.) закладные листы довольно быстро и устойчиво ушли до 90—95%, а затѣмъ перескочили за номиналъ, что дало возможность банкамъ начать постепенно переходъ къ выпуску 5% закладныхъ листовъ. Первымъ приступилъ къ этому С.-Петербургско - Тульскій банкъ въ 1879 году и попробовалъ реализовать за свой счетъ первые незначительные выпуски 5% листовъ по 90%, но они не удержались на этой высотѣ и тотчасъ же спустились, сначала до 85%, а затѣмъ до 80% и даже до 78%.—Примѣру этого банка послѣдовали въ 1880 и 1881 г.г. Московскій и Харьковскій банки и, въ теченіе первыхъ пяти лѣтъ, никакими средствами не могли поднять ихъ выше 80 — 82%. Затѣмъ, по мѣрѣ перехода всѣхъ банковъ къ 5% листамъ, съ прекращеніемъ выпуска 6% листовъ, укрѣпленія довѣрія въ прочности операцій банковъ и значительно улучшившихся общихъ условій денежнаго рынка, 5 % листы, ужедовольно быстро, сравнялись съ 6% листами, дойдя до номинала, что дало возможность произвести, въ нѣсколько пріемовъ, конверсію послѣднихъ въ 5% листы, цѣна которыхъ сдѣлалась настолько устойчивой, что приступъ къ выпуску 4½ % листовъ и замѣна ими, безъ всякихъ потерь для заемщиковъ, 5% листовъ совершились въ сравнительно короткое, время. Въ настоящее время 4½ % закладной листъ, являясь единственнымъ типомъ ипотечныхъ облигацій акціонерныхъ земельныхъ банковъ и столичныхъ городскихъ кредитныхъ обществъ, обращается по цѣнамъ, близкимъ къ номиналу, хотя въ самое послѣднее время проявляетъ сильную наклонность къ пониженію. Будемъ надѣяться, что это явленіе временное, но вмѣстѣ съ тѣмъ не будемъ закрывать глазъ на тѣ условія, которыя особенно вліяютъ на цѣны закладныхъ листовъ, независимо отъ общихъ причинъ.—

IX.

Исторія четвертьвѣковой борьбы закладнаго листа за существованіе, наряду съ государственными фондовыми бумагами, представляетъ нѣсколько весьма поучительныхъ моментовъ, характеризующихъ тѣ, спеціально относящіяся къ нимъ, обстоятельства, которыя оказываютъ сильное вліяніе на колебаніе ихъ цѣнъ. Особенно чутко цѣны ихъ отзываются на всѣ мѣропріятія правительства относительно земельныхъ банковъ. Достаточно появиться слуху о томъ, что предполагаются какія либо измѣненія въ организаціи банковъ, касающіяся порядка ихъ дѣйствій, правъ и преимуществъ ихъ, какъ это тотчасъ же быстро отмѣчается на цѣнахъ листовъ. Въ 1894 году Министерствомъ Финансовъ былъ созванъ съѣздъ представителей земельныхъ банковъ для обсужденія вопроса о пониженіи платежей заемщиковъ на счетъ единовременнаго сокращенія ежегодной коммисіи банковъ до ½%-й нормы, а также вопроса объ облегченіи платежей заемщиковъ, посредствомъ измѣненія уставовъ банковъ въ томъ смыслѣ, чтобы они производились не за полгода впередъ, до наступленія срока платежа по купонамъ и тиражнымъ листамъ, а одновременно съ наступленіемъ этихъ сроковъ, съ оставленіемъ въ силѣ 6-ти мѣсячной льготы и съ отдаленіемъ, такимъ образомъ, срока продажи просроченныхъ залоговъ еще на полгода. Это обстоятельство тотчасъ же отразилось весьма чувствительно на акціяхъ и, одновременно съ этимъ, на закладныхъ листахъ. Примѣненіе этихъ мѣръ, особенно послѣдней, въ финансовыхъ сферахъ признавалось, и совершенно правильно, обстоятельствомъ, могущимъ въ значительной степени ослабить средства банковъ къ точному исполненію обязательствъ ихъ по закладнымъ листамъ. Безпокойство продолжалось до тѣхъ поръ, пока не огласились результаты этого съѣзда, въ значительной степени успокоившіе публику. Банки изъявили согласіе на постепенное, а не единовременное, сокращеніе своей коммисіи и доведеніе ея въ теченіе пятилѣтняго срока до ½%, но категорически отвергли измѣненіе уставовъ въ указанномъ смыслѣ, признавая, что удлиненіе срока платежей заемщиковъ непремѣнно отнимаетъ у банковъ возможность своевременно оплачивать проценты и погашеніе по закладнымъ листамъ, съ чѣмъ не могло не согласиться и Министерство Финансовъ.

Въ тоже время, нѣсколько разъ повторявшаяся конверсія болѣе дорогихъ листовъ въ болѣе дешевые, не оказывала никакого понижающаго вліянія на цѣны ихъ и не возбуждала никакихъ тревогъ. Не

ясно ли, что когда дѣло идетъ объ измѣненіи основныхъ гарантій банковыхъ операцій, капитальная публика чутко къ этому прислушивается и, видимо, опасается ихъ ослабленія, а когда рѣчь идетъ лишь объ усовершенствованіи механизма операцій и свойства оказываемаго кредита, это встрѣчается сочувственно, хотя бы, какъ при конверсіяхъ, и сопровождалось пониженіемъ доходности капитала.

Долго тяготѣвшее надъ закладными листами недовѣріе капитальной публики отчасти оправдывалось отношеніемъ къ этой бумагѣ и самого правительства, какъ это видно изъ того, что оно постоянно принимало закладные листы въ залоги по обезпеченію подрядовъ съ казною и акциза, по, сравнительно, очень низкимъ цѣнамъ—65—72% за сто рублей, приносившихъ 6% годовыхъ. Также поддерживали въ первый періодъ существованія земельныхъ банковъ это недовѣріе къ нимъ столичныя финансовыя и биржевыя сферы и преимущественно коммерческіе банки, неохотно оперировавшіе съ ихъ акціями и, особенно, съ закладными листами. Мнѣ неоднократно приходилось выслушивать въ этой сферѣ самые пессимистическія предсказанія относительно будущности банковаго ипотечнаго кредита въ Россіи. Особенно смущалъ меня, только что вошедшаго въ дѣло, малоопытнаго дѣятеля, одинъ изъ наиболѣе авторитетныхъ финансистовъ того времени, покойный А. М. Закъ, въ началѣ 80-хъ годовъ упорно предсказывавшій мнѣ близкій крахъ всѣхъ земельныхъ банковъ, искренно, повидимому, совѣтуя не зарываться въ ипотечныя бумаги.

Насколько я припоминаю, главными мотивами этихъ опасеній служили: неувѣренность въ прочности и доходности недвижимой собственности въ Россіи, возможность обезцѣненія залоговъ и, въ особенности, сомнѣніе въ возможности своевременнаго взысканія платежей съ заемщиковъ. На возраженія, что средства взысканія даны самимъ банкамъ, безъ участія суда, обыкновенно отвѣчали — все-таки каждый торгъ можетъ быть обжалованъ суду, который послѣ длинной процедуры, въ большинствѣ случаевъ, будетъ отмѣнять торги и создавать для банковъ огромные убытки.

Съ теченіемъ времени, однако, капиталъ убѣдился въ томъ, что земельные банки весьма удовлетворительно справились и съ плохимъ положеніемъ нашей недвижимой собственности, въ юридическомъ и экономическомъ отношеніяхъ, и съ надѣланными и ими самими, на первыхъ порахъ, ошибками, доказавъ на дѣлѣ за четвертьвѣковое существованіе свое, что, при наличности правъ и гарантій, предоставленныхъ имъ Уставами, они могутъ оказывать владѣльцамъ недвижимой собственности довольно широкій и крайне дешевый и льготный долгосрочный кредитъ, снискавшій себѣ, въ концѣ концовъ, полное

довѣріе капитала, охотно входящаго теперь въ ипотечныя операціи, безъ всякихъ опасеній. Такимъ образомъ, открывъ свои дѣйствія 25—27 лѣтъ тому назадъ, при возможности оказывать, лишь въ скромныхъ размѣрахъ, ипотечный кредитъ, на очень тяжкихъ условіяхъ, 7½%-хъ платежахъ на номинальную ссуду, а на дѣйствительно полученную деньгами, не менѣе 9% годовыхъ. банки, закончили прочно установившимися условіями широкаго кредита, не превышающими 5¼%-ой нормы годовыхъ платежей, со всѣми расходами, по земельнымъ ссудамъ, и 6%—6½%-ой нормы для ссудъ городскихъ, не подвергая своихъ заемщиковъ потерямъ, при досрочномъ погашеніи ссудъ, доходившимъ въ началѣ до 20%.

Въ виду того, что дѣятельность банковъ, въ этомъ именно направленіи, продолжаетъ безостановочно развиваться, не принося особенныхъ убытковъ, вовсе не усиливая мобилизаціи недвижимой собственности, безъ увеличенія накопленія недоимокъ, въ то самое время, когда воздухъ дрожитъ отъ отчаянныхъ жалобъ на всеобщее разореніе русскаго землевладѣнія, надо думать, что дѣло, въ сущности, стоитъ не такъ плохо, и, во всякомъ случаѣ, что ипотечный банковый кредитъ тутъ не причемъ и до потрясенія основъ его еще очень далеко.

Такое положеніе ипотечнаго публичнаго кредита въ Россіи тѣмъ болѣе заслуживаетъ вниманія, что лишенный обычнаго своего фундамента—прочнаго и цѣлесообразнаго ипотечнаго законодательства, кредитъ этотъ успѣлъ развиться гораздо шире и на болѣе дешевыхъ и льготныхъ условіяхъ, нежели гдѣ либо въ западной Европѣ, исключая одной только Пруссіи. Во Франціи онъ нѣсколько дешевле, но за то Credit foncier вовсе не оказываетъ кредита частной земельной собственности. Въ Австріи публичный ипотечный кредитъ и менѣе развитъ и гораздо дороже русскаго. Въ Англіи публичнаго ипотечнаго кредита вовсе не существуетъ, а практикуется, въ незначительныхъ размѣрахъ, очень дорогой частный ипотечный кредитъ (около 7%).

Прошу извиненія за такую длинную экскурсію въ область исторіи созданія и развитія публичнаго кредита въ Россіи. Я не сомнѣвался въ томъ, что всѣмъ вамъ она извѣстна, но мнѣ казалось, что именно теперь настало время припомнить все сказанное, для того, что бы ясно было всѣмъ, а въ особенности правительству, какихъ жертвъ стоило ему самому и всему русскому землевладѣнію прочное проведеніе въ жизнь публичнаго кредита въ Россіи, а также, чѣмъ именно объясняется и гарантируется солидная его постановка.—Эта тяжелая картина прямо выясняетъ, что этотъ родъ кредита создался не какъ Deus ex machina, что называется съ неба къ намъ упалъ, а пройдя цѣлый рядъ жестокихъ испытаній, ошибокъ, неудачъ, за которыя такъ много

уже заплачено, что повторять эти опасные опыты въ будущемъ врядъ-ли желательно.

Не доказываетъ ли все это, что развитіе публичнаго ипотечнаго кредита, хотя и находится въ естественной связи съ ипотечнымъ законодательствомъ страны, но далеко не въ той степени, чтобы оно было невозможно и безъ введенія ипотечной или вотчинной системы. Да, конечно, доказываетъ, также какъ рельефно удостовѣряетъ, что взаимныя отношенія этихъ двухъ важныхъ факторовъ въ жизни каждой страны должны обязательно строиться на полной взаимной гармоніи, а отнюдь не на взаимныхъ противопоставленіяхъ.

X.

Сущность всего, что мною сказано, сводится къ тому конечному выводу, что предположенная вотчинная система, если и будетъ когда либо введена въ Россіи, не должна вовсе вліять на измѣненіе существующей организаціи публичнаго ипотечнаго кредита, а напротивъ того, она сама должна быть видоизмѣняема и примѣняема къ ея условіямъ. Старая русская поговорка говоритъ—отъ добра добра не ищутъ. Ипотечная система запоздала своимъ появленіемъ въ Россіи, а потому она должна считаться съ условіями созданнаго уже кредита, а не на оборотъ. Опытъ достаточно и повсемѣстно доказалъ, что казуистическіе порядки судебной или бюрократической (вотчинной) системы взысканій всегда были злѣйшими врагами всякаго ипотечнаго кредита, почему отъ нихъ у насъ и отказались, ради развитія публичной формы послѣдняго. Нельзя-же къ нимъ возвращаться, не рискуя погубить такъ трудно доставшійся кредитъ. Нельзя же приносить въ жертву безжизненному доктринерству насущныя потребности большей части населенія государства! Если оставленіе въ силѣ указанной привилегіи банковъ, при введеніи ипотечной системы, даже оказало бы задерживающее вліяніе на дальнѣйшее развитіе частнаго кредита, о которомъ такъ трогательно заботится Редакціонная Коммисія, то отъ этого русское землевладѣніе только выиграетъ такъ какъ устранится или ослабится лишній поводъ для его разоренія и грубой эксплоатаціи. Если высказываются пожеланія ограничить развитіе дешеваго банковаго кредита, то этимъ самымъ прямо предрѣшается вопросъ о гибельности для недвижимой собственности дорогаго частнаго кредита. А если безъ кредита русское землевладѣніе существовать не можетъ, хотя бы какъ безъ необходимаго зла, то, естественно, изъ двухъ формъ этого зла, нужно выбирать лучшую и легчайшую.

Никто не станетъ спорить, что упорядоченіе правъ землевладѣнія составляетъ насущную потребность каждой культурной страны, но далеко не такъ безспоренъ вопросъ о раціональныхъ способахъ такого упорядоченія. Лучшей иллюстраціей этой мысли служитъ Западная Европа, принесшая не мало жертвъ для этого упорядоченія, обладающая разнообразными формами ипотечныхъ системъ и до сихъ поръ остающаяся недовольною своими ипотечными порядками. Одна только Пруссія считаетъ свое ипотечное законодательство идеальнымъ, хотя и признаетъ, что оно ей досталась очень дорогой цѣной. Попытки распространить прусскую систему, основанную на строгомъ кадастрѣ, на отдѣльныя германскія государства до сихъ поръ не привели къ удовлетворительнымъ результатамъ. Франція до такой степени недовольна своимъ кадастромъ, стоившимъ ей нѣсколько сотъ милліоновъ франковъ, что тамъ на очереди жгучій вопросъ объ ипотечной реформѣ, въ основу которой должна быть положена полная провѣрка кадастроваго описанія всѣхъ земельныхъ имѣній. Надо думать что одной изъ причинъ, препятствующихъ credit foncier развить свои операціи съ земельными ссудами, служитъ ипотечный порядокъ взысканія платежей съ заемщиковъ, вообще не пригодный для банковаго кредита. Все это наводитъ меня на мысль, что, можетъ быть, недалеко уже то время, когда поклонники сллишкомъ строгихъ и сложныхъ ипотечныхъ системъ должны будутъ, признать ту истину, что даже въ странахъ, гдѣ существующая уже ипотечная система пустила глубокіе корни, ей придется сдѣлать серьезныя уступки въ пользу привилегіи ипотечныхъ банковъ самостоятельно производить взысканіе недоимки и продажу залоговъ. У насъ въ Россіи, гдѣ публичная форма кредита получила такое серьезное развитіе, благодаря именно этому важному обстоятельству, предполагаемая только къ введенію ипотечная система не должна расшатывать эти прочно сложившіяся устои банковаго кредита, хотя бы, ради этого, ей пришлось поступиться слишкомъ теоретическою и ригористическою стройностью. Узкій дагматизмъ нигдѣ не уживается съ требованіями жизни, до крайности разнообразными. Погоня за симметріей, строгой систематизаціей и сложной регламентаціей нигдѣ не терпитъ такого фіаско, какъ въ учрежденіяхъ государственныхъ и общественныхъ, гдѣ всѣ эти стремленія вырождаются, обыкновенно, въ узкій, формальный бюрократизмъ. Эту простую и много разъ доказанную истину давно пора сознать намъ, русскимъ, столько выстрадавшимъ отъ бюрократизма, цѣлые вѣка упорно задерживающаго естественный ходъ жизни нашего необъятнаго отечества.

Сфера отношеній каждаго гражданина къ праву собственности на недвижимость повсюду и во всѣ времена признавалась наиболѣе

требующей точной и сложной регламентаціи. Желая закрѣпить это право за законными его владѣльцами, оградить его отъ всякихъ произвольныхъ посягательствъ постороннихъ лицъ, человѣчество всячески изощрялось въ изобрѣтеніи надлежащихъ къ тому средствъ. Спасеніе до сихъ поръ усматривается въ возможно казуистической регламентаціи этихъ отношеній закономъ, стремящимся предусмотрѣть всѣ формы этихъ отношеній, способы перехода, ограниченія права собственности, случаи чужаго участія, взаимныя права по залогу и т. д. Отсюда необыкновенная сложность гражданскихъ законовъ, регулирующихъ всѣ отношенія, касающіяся права собственности на недвижимость. Результатомъ такого направленія гражданскаго законодательства всѣхъ цивилизованныхъ странъ, завѣщаннаго древнимъ Римомъ, было то, съ чѣмъ мы считаемся въ настоящее время — недвижимая собственность повсюду сдѣлалась крайне неповоротливой въ рукахъ человѣка. Къ экономическимъ невзгодамъ, сопровождающимъ этотъ видъ собственности, вездѣ присоединилась еще и юридическая кабалистика. Ни въ чемъ такъ дурно не проявились неудобства такого порядка вещей, какъ въ отношеніяхъ недвижимой собственности къ кредиту, чего, къ сожалѣнію, до сихъ поръ не хотятъ сознать. Кредитъ — это живая экономическая сила, не выносящая казуистики, спорности, неясности отношеній. Потребность въ кредитѣ нельзя заранѣе предусмотрѣть, она является результатомъ, такъ или иначе сложившихся, обстоятельствъ, нерѣдко внезапно. Удовлетвореніе этой потребности, если она вытекаетъ изъ здравыхъ источниковъ, должно быть своевременное и возможно быстрое. Создаваемые сдѣлкой кредита *отношенія должны быть возможно* болѣе *простыми* и *опредѣленными* и, въ этихъ точныхъ предѣлахъ *очень строгими*. Стороны должны ясно сознавать свои взаимныя права и обязанности, особенно послѣднія, какъ безповоротное послѣдствіе сдѣлки, которая менѣе всего должна зависѣть отъ частнаго произвола, въ особенности же, отъ недобросовѣстнаго. Эти основныя условія правильной постановки кредита ярко сказываются въ его орудіяхъ и средствахъ. Регуляторами кредита въ настоящее время повсюду являются банки, призванные своими уставами дѣйствовать безлично, строго-опредѣленно, на подобіе машины, руководствуясь тѣмъ основнымъ положеніемъ, что всякое обязательство должно быть въ точности выполнено, чего бы это ни стоило обязавшемуся. Этимъ обезпечивается готовность капитала, безъ всякихъ опасеній, вступать въ кредитныя сдѣлки. Могущественнымъ орудіемъ кредита является — *вексель* и *процентная бумага* на предъявителя главныя свойства которыхъ составляютъ простота и неоспоримость ихъ. Пока этихъ орудій не было, не было и широкаго и обще-

доступнаго кредита. По векселямъ банки, въ рѣдкихъ исключительныхъ случаяхъ, взыскиваютъ валюту судебнымъ порядкомъ,— они получаютъ ее, обыкновенно, отъ одного изъ обязавшихся по векселю, не разбирая, кто правъ, кто виноватъ, предоставляя участникамъ этого обязательства разобраться между собою судебнымъ порядкомъ. — Для того, чтобы облегчить строгое и быстрое удовлетвореніе по векселю, повсюду установленъ особый суммарный порядокъ судопроизводства, по простотѣ и быстротѣ своей, принаровленный къ потребностямъ кредита, съ явнымъ отступленіемъ отъ общихъ началъ права и справедливости юридической. Устранены споры о безденежности векселя и вообще всякія возраженія по существу дѣла, разъ вексель удовлетворяетъ формальнымъ требованіямъ закона.

Примѣромъ того, что строгость взысканія составляетъ насущную, потребность кредита, я могу привести одинъ кредитный документъ, въ прежнее время имѣвшій большое распространеніе у насъ въ Россіи — это *сохранная росписка.* Документъ этотъ удостовѣряетъ, что одно лицо отдало на храненіе другому принадлежащія ему деньги или вещи, съ условіемъ возврата ихъ по первому требованію, изъ чего явствуетъ, что хранитель не имѣетъ права пользоваться ввѣренными ему чужими вещами или деньгами, а потому, если не возвратитъ ихъ по требованію хозяина, то отвѣчаетъ не только въ гражданскомъ порядкѣ, но и въ уголовномъ, какъ за растрату чужаго имущества.—Этой формой русское общество самостоятельно воспользовалось для того, чтобы совершать кредитныя сдѣлки, очевидно, съ тою цѣлью, чтобы поставить должника подъ угрозу уголовнаго преслѣдованія въ случаѣ неуплаты долга. Нельзя, конечно, сочувствовать такой фальши въ кредитныхъ сдѣлкахъ, но я на это указываю, какъ на оригинальную попытку самого общества обезпечить исправность должника такимъ драконовскимъ способомъ. Очевидно капиталистъ нуждается въ строгихъ мѣрахъ взысканія, иначе онъ неохотно кредитуетъ. свой капиталъ, безъ чего невозможно развить кредита.

О процентныхъ бумагахъ нечего и распространяться—онѣ совершенно освобождены отъ процедуры судебнаго оспариванія. Не въ судѣ заключается матеріальная гарантія публичнаго кредита, а въ самой организаціи его, въ простыхъ и строгихъ законодательныхъ нормахъ, насколько онѣ отвѣчаютъ дѣйствительнымъ требованіямъ жизни. Насколько публичный кредитъ не переноситъ никакихъ искуственныхъ стѣсненій и сколько нибудь сложныхъ порядковъ, неудержимо стремясь къ возможной простотѣ, доказываетъ судьба именныхъ процентныхъ бумагъ. Несмотря на многія полезныя стороны этой формы кредит-

ныхъ бумагъ, одно только осложненіе способовъ обращенія, дѣлая эту бумагу менѣе удобореализуемой, парализуетъ ея распространеніе.

XI.

Встрѣтившись на первыхъ порахъ своей дѣятельности съ хаотическимъ положеніемъ недвижимой собственности въ Россіи, въ юридическомъ отношеніи, земельные банки, на первыхъ же Съѣздахъ своихъ представителей, заговорили о необходимости введенія ипотечной системы, подъ которой они подразумѣвали не ту или другую форму ея, а вообще принципіальное упорядоченіе юридическихъ и фактическихъ отношеній къ недвижимой собственности ихъ владѣльцевъ, дабы подвести подъ строющееся зданіе публичнаго ипотечнаго кредита прочный фундаментъ ясности и опредѣленности этихъ отношеній.

Я не ошибусь, если скажу, что для земельныхъ банковъ ясна была только цѣль, къ которой слѣдовало стремиться, но отнюдь не средства ея достиженія. Какими именно средствами и насколько достижима эта цѣль, безъ нарушенія дѣйствительныхъ интересовъ публичнаго кредита, этотъ вопросъ оставался темнымъ, впредь до оглашенія работъ редакціонной коммисіи. Надо только сознаться, что главное упованіе свое на блага ипотечной системы банки возлагали въ томъ, что вотчинныя книги будутъ служить прочнымъ и неоспоримымъ доказательствомъ точныхъ размѣровъ границъ недвижимой собственности и несомнѣнности юридическихъ правъ на нее владѣльца. Въ этомъ, исключительно, банки видѣли гарантію своихъ ссудныхъ операцій отъ всякихъ постороннихъ вступщиковъ, не давая себѣ отчета въ томъ, возможно ли и какъ именно добиться этого важнаго результата отъ ипотечной системы. Изъ этого ясно, что банки смотрѣли на запись недвижимаго имѣнія въ ипотечную или вотчинную книгу, какъ на результатъ всесторонней провѣрки юридическаго и фактическаго владѣнія всѣхъ относящихся къ этому спорныхъ вопросовъ. Добиться этого возможно однимъ только способомъ—перемежеваніемъ и спеціальнымъ разслѣдованіемъ условій владѣнія недвижимою собственностью судебно-административнымъ порядкомъ во всей Россіи, другими словами—производствомъ всесторонняго кадастра земельной собственности. Не говоря уже о чрезвычайныхъ затратахъ со стороны государства на это, о чемъ врядъ ли можно и думать, опытъ кадастра въ западной Европѣ не далъ желаемыхъ результатовъ и, какъ мы знаемъ относительно Франціи, необходимость періодическихъ пере-

смотровъ кадастра, вслѣдствіе послѣдовательной парцелляціи недвижимой собственности, составляетъ его больную сторону, которая гораздо сильнѣе будетъ ощущаться въ громадной Россіи, нежели въ маленькой Франціи.

Чрезвычаяная дороговизна кадастра, необычайная громоздкость его и многія другія причины, по всей вѣроятности совершенно основательно, заставили отказаться отъ мысли построить вотчинную систему въ Россіи на кадастрѣ недвижимой собственности, и ограничиться лишь занесеніемъ въ вотчинныя книги юридическаго положенія каждаго имѣнія, вытекающаго изъ имѣющихся документовъ и плановъ, безъ провѣрки ихъ съ дѣйствительнымъ владѣніямъ. Исключеніе составляютъ лишь имѣнія, состоящія въ неоформленномъ владѣніи, для которыхъ установляется провѣрка правильности владѣнія и границъ. Отсюда прямое послѣдствіе—вотчинныя книги будутъ служить удостовѣреніемъ правъ собственности на имѣніе и границъ его нисколько не болѣе, нежели существующія теперь крѣпостные нотаріальные архивы. Онѣ, какъ и послѣдніе, нисколько не будутъ гарантировать банки и прочихъ кредиторовъ отъ предъявленія споровъ о правѣ собственности, что составляетъ больное мѣсто существующаго порядка вещей. Такимъ образомъ, неимѣя возможности создать записи вотчинныхъ книгъ на незыблемости правъ собственности владѣльцевъ имѣній и неоспоримости границъ владѣній, Редакціонная Коммисія сосредоточилась на регламентаціи обязательствъ и ограниченій, лежащихъ на имѣніи, и на упорядоченіи, почти исключительно, правъ частныхъ кредиторовъ.

Основною руководящею мыслью редакціонной коммисіи, при разработкѣ этой второй части ея задачи, было установленіе возможно большей равноправности всѣхъ кредиторовъ, въ порядкѣ старшинства ихъ претензій по вотчинной книгѣ, безъ всякихъ почти исключеній въ пользу банковъ. Отсюда логическое послѣдствіе—распространеніе одного и того-же порядка принудительнаго взысканія ипотечныхъ долговъ посредствомъ публичныхъ торговъ, производимыхъ по требованію кредиторовъ вотчинными установленіями. Разница въ пользу банковъ оказалась только въ томъ, что частный кредиторъ, въ оправданіе своего требованія, представляетъ исполнительный листъ суда, а банкъ—лишь собственное удостовѣреніе о просрочкѣ платежей. Ко взысканію, производимому по требованію банка, могутъ присоединяться всѣ остальные частные кредиторы, отъ которыхъ взысканія банка становятся въ прямую зависимость. Здѣсь пока я не буду перечислять всѣхъ другихъ осложненій и затрудненій, съ которыми сопряжено это искуственно, соединеніе столь разнородныхъ взысканій, одно изъ главныхъ заклю-

чается въ томъ, что первый торгъ начинается не съ суммы взысканія банка, а съ суммы претензій всѣхъ присоединившихся кредиторовъ, или съ суммы оцѣнки банка, вслѣдствіе чего первый торгъ никогда не состоится, а для втораго торга нужна новая процедура, причемъ должникъ и всѣ кредиторы имѣютъ право ходатайствовать объ отсрочкѣ втораго торга и объ измѣненіи мѣста его производства. Прямымъ результатомъ введенія вотчинной системы взысканія по ипотечнымъ долгамъ, одинаковой для всѣхъ кредиторовъ, въ томъ числѣ и для банковъ, будетъ крутое ограниченіе правъ банковъ въ пользу расширенія правъ остальныхъ кредиторовъ. Другими словами, выиграетъ частный кредитъ, проиграетъ публичный. Выше уже было объяснено, что, если и можно согласиться съ тѣмъ, что русское землевладѣніе нуждается теперь и будутъ всегда нуждаться въ ипотечномъ кредитѣ, то, конечно, подъ послѣднимъ слѣдуетъ подразумѣвать дешевый и удобный банковый кредитъ, а отнюдь не дорогой и крайне стѣснительный—частный. Вотчинная система ставитъ вопросъ, какъ видно, иначе.

Какъ только банки ознакомились съ проектомъ вотчиннаго устава, со всѣми къ нему приложеніями, они тотчасъ поняли, какой опасностью угрожаетъ это нововведеніе прочности, съ такимъ трудомъ созданнаго, публичнаго ипотечнаго кредита въ Россіи. Первоначальный проектъ положенія о порядкѣ взысканія съ недвижимыхъ имѣній, находящихся въ мѣстностяхъ, гдѣ введенъ въ дѣйствіе вотчинный уставъ, былъ готовъ уже въ 1885 году и, какъ это удостовѣряетъ сама редакціонная коммисія, былъ разосланъ тогда-же разнымъ правительственнымъ лицамъ и учрежденіямъ и только предсѣдателямъ правленій слѣдующихъ ипотечныхъ кредитныхъ учрежденій: Общества взаимнаго поземельнаго кредита барону П. Л. Корфу, Нижегородско-Самарскаго земельнаго банка А. Н. Столпакову, С.-Петербургско-Тульскаго Поземельнаго банка А. Ф. Масловскому, и С.-Петербургскаго Городскаго Кредитнаго Общества Г. И. Шауману. Къ сожалѣнію, мнѣ неизвѣстно содержаніе заключеній, представленныхъ этими лицами въ Редакціонную Коммисію, но я имѣю возможность представить обширную записку, посланную мною по этому поводу еще въ 1886 г. и выработанную при дѣятельномъ содѣйствіи покойнаго члена Правленія С.-Петербургско-Тульскаго Поземельнаго Банка О. И. Квиста.

Изъ этой записки видно, что первоначальный проектъ былъ гораздо рѣшительнѣе направленъ противъ земельныхъ банковъ и заключалъ въ себѣ массу такихъ стѣсненій банковъ въ порядкѣ взысканія просроченныхъ платежей, отъ которыхъ комиссія была вынуждена, впослѣдствіи, отказаться, какъ она въ этомъ сама сознается. Достаточно сказать, что первоначально комиссія предполагала предоставить

отвѣтчику—должнику право возраженія противъ всякаго неправильнаго, по мнѣнію должника, требованія банка (ст. 23), вслѣдствіе чего могло быть пріостанавливаемо самое взысканіе. Этимъ прямо предполагалось отмѣнить безспорность банковаго взысканія. Сущность упомянутаго заключенія С.-Петербургско-Тульскаго банка сводилась къ тому, что оставленіе за банками самостоятельнаго права взысканія просроченныхъ платежей по правиламъ ихъ уставовъ, составляетъ настолько существенную гарантію оказываемаго ими ипотечнаго кредита, что банки ни въ какомъ случаѣ не могутъ примириться съ измѣненіемъ этого порядка и передачей взысканія въ вотчинныя установленія. Крайне интересная и серьезная разработка этого основнаго положенія записки и детальнаго разбора всѣхъ частей проекта можетъ оказать немаловажную услугу намъ въ настоящее время, такъ какъ главные доводы ея остаются въ полной силѣ и по прошествіи 12 лѣтъ со времени ея составленія, получивъ лишь въ дальнѣйшей практикѣ банковъ еще большее фактическое подкрѣпленіе своей правильности.

Обозрѣніе проекта въ томъ видѣ, въ какомъ онъ внесенъ въ настоящее время на разсмотрѣніе Государственнаго Совѣта, дѣйствительно подтверждаетъ, до нѣкоторой степени, удостовѣреніе редакціонной комиссіи, что упомянутыя заключенія были подвергнуты ея обсужденію и послужили къ исправленію различныхъ статей проекта, но сущность разногласія комиссіи съ банками заключалась и заключается не въ этихъ мелочныхъ деталяхъ, а въ томъ, что редакціонная комиссія вычеркнула изъ уставовъ банковъ ихъ основную привилегію самостоятельнаго порядка взысканія просроченныхъ недоимокъ, съ чѣмъ банки не имѣютъ права примиряться и, конечно, никогда на это не согласятся.

Представленное уже въ Министерство Финансовъ сводное заключеніе земельныхъ банковъ, редактированное московскимъ банкомъ, совершенно вѣрно рисуетъ тѣ непреодолимыя затрудненія, съ которыми была бы сопряжена отмѣна уставнаго порядка взысканія и передача его въ вотчинныя установленія. Видя, насколько редакціонная комиссія упорно настаиваетъ на этой передачѣ, несмотря на сдѣланныя уже, весьма вѣскія, возраженія и опасаясь, чтобы такая же судьба не постигла принципіальныя возраженія банковъ въ Государственномъ Совѣтѣ, означенное заключеніе, выяснивъ съ достаточною полнотою невозможность замѣны уставнаго порядка взысканія порядкомъ вотчиннымъ, заканчивается заявленіемъ о томъ, чтобы, въ случаѣ признанія неизбѣжности такого преобразованія, были установлены значительныя измѣненія правилъ взысканія вотчинными установленіями въ пользу большаго охраненія правъ банковъ и обезпеченія быстроты взысканія.

По этому поводу я считаю своимъ долгомъ высказать, какъ нужно понимать этотъ заключительный компромиссъ записки. Я не ошибусь, если скажу, что всѣ банки, безъ всякихъ колебаній и сомнѣній, признаютъ невозможность замѣны уставныхъ порядковъ взысканія вотчинными и на свое заключеніе смотрятъ, главнымъ образомъ, какъ на полное доказательство такой невозможности. Предложенный компромиссъ есть только дальнѣйшее развитіе такого именно рѣшенія ими этого вопроса, по той простой причинѣ, что примѣненіе этого компромисса, въ свою очередь, невозможно безъ такого же нарушенія теоретической стройности вотчинной системы, къ какому ведетъ и оставленіе за банками уставнаго порядка взысканія. Это своего рода парламентская поправка оппозиціи къ билю, уничтожающая все его значеніе, или, другими словами, болѣе мягкое отклоненіе проектированной мѣры.

XII.

Я бы не выполнилъ принятой на себя задачи, еслибы, въ заключеніе, не остановилъ вниманія совѣщанія на содержаніи и значеніи ст. 275 разсматриваемаго проекта и помѣщеннаго подъ нею объясненія. Ни въ одномъ другомъ мѣстѣ этого слишкомъ обширнаго труда не проявляются такъ рѣзко глубокія заблужденія редакціонной комиссіи въ дѣлѣ пониманія истинныхъ интересовъ публичнаго ипотечнаго кредита, къ которымъ присоединилось еще чрезвычайно своеобразное истолкованіе предполагаемаго отношенія къ нему законодательной власти, неимѣющее никакого оправданія въ наукѣ права и находящееся въ рѣзкомъ противорѣчіи съ основными принципами нашего положительнаго законодательства.

Ст. 275 гласитъ дословно слѣдующее:

„Постановленія уставовъ кредитныхъ установленій о порядкѣ взысканія съ недвижимыхъ имѣній, несогласныя съ приведенными выше правилами, не имѣютъ примѣненія въ мѣстностяхъ, гдѣ введенъ въ дѣйствіе вотчинный уставъ. „Лучшей иллюстраціей лаконическаго текста этой удивительной статьи служитъ сопровождающее ее такое разъясненіе: „Проектированныя въ настоящей главѣ правила отличаются отъ постановленій банковыхъ уставовъ о порядкѣ взысканія. Возможность измѣненія въ законодательномъ порядкѣ уставовъ государственныхъ кредитныхъ установленій *не возбуждаетъ никакихъ сомнѣній* (?!!). И въ отношеніи прочихъ кредитныхъ установленій предполагаемыя въ семъ проектѣ измѣненія опредѣленнаго въ уставахъ банковъ порядка взысканія могутъ быть введены законодательною

властью, безъ предварительнаго изъявленія на то согласія самими банками или общими собраніями акціонеровъ. Поставить измѣненіе нынѣшняго порядка банковыхъ взысканій въ зависимость отъ согласія банковъ, значило бы допустить возможность дальнѣйшаго существованія этого порядка для тѣхъ банковъ, которые не пожелаютъ подчиняться новому закону. Предоставить частнымъ обществамъ препятствовать осуществленію реформы, предпринимаемой въ интересѣ всего землевладѣнія, нельзя. Вводя ипотечную систему для упроченія правъ на недвижимыя имѣнія и учреждая особыя установленія для охраненія этихъ правъ, законодательная власть не можетъ для цѣлой массы имѣній, заложенныхъ въ банкахъ, оставить въ дѣйствіи такія правила, которыя не совмѣстимы съ этою системою, при которыхъ, внѣ вѣдѣнія означенныхъ установленій, остались бы производства,— наиболѣе затрогивающія начала твердости и старшинства правъ на недвижимость, и которыя устраняютъ или затрудняютъ осуществленіе этихъ началъ способами, признанными въ издаваемомъ законоположеніи необходимыми“. Далѣе, послѣ ссылки на то, что банкъ сторона въ дѣлѣ, комиссія продолжаетъ: „Подчиняя эти продажи (т. е. банковыя), на общемъ основаніи, вѣдѣнію вотчиннаго установленія проектированныя правила, направленныя къ сохраненію всѣхъ вотчинныхъ правъ на имѣніе и интересовъ собственника не умаляютъ гражданскихъ правъ банковъ и не затрогиваютъ объема и условій тѣхъ операцій, которыя предоставлены банкамъ уставами ихъ“.

Въ приведенной выпискѣ все невѣрно отъ начала до конца. Начнемъ съ утвержденія, что измѣненіе въ законодательномъ порядкѣ уставовъ государственныхъ кредитныхъ установленій не возбуждаютъ никакихъ сомнѣній. Но такое кредитное установленіе есть собственность государства и до тѣхъ поръ, пока законодательныя измѣненія ихъ уставовъ не нарушаютъ частныхъ интересовъ, государство ничѣмъ не можетъ быть стѣсняемо въ своемъ правѣ вводить ихъ. Если тутъ идетъ рѣчь только объ установленіяхъ краткосрочнаго кредита, то такихъ нарушеній частныхъ интересовъ и быть не можетъ, такъ какъ, ко времени введенія измѣненій, всѣ краткосрочныя операціи ликвидируются, или, по желанію кліентовъ банковъ, подчиняются новымъ правиламъ.—Но я желалъ-бы спросить составителей вотчиннаго устава, возможно ли, въ законодательномъ порядкѣ, отмѣтить какую либо гарантію, подъ условіемъ которой выпущена въ обращеніе напр. государственнымъ банкомъ какая нибудь фондовая бумага? Конечно, въ благоустроенномъ государствѣ объ этомъ рѣчи быть не можетъ. Если намъ укажутъ на конверсіи займовъ съ пониженіемъ процентовъ, то я отвѣчу, что тутъ измѣненіе не касается гарантіи займа, а лишь

измѣненія процентной пормы, которое вводится не принудительно, такъ какъ всякій облигаціонеръ имѣетъ безусловное право не принять этихъ измѣненій и потребовать возвращенія ему капитала. Съ такими нарушеніями частнаго интереса, отъ которыхъ онъ такъ удобно можетъ себя оградить, можно и должно мириться, особенно, когда онѣ совершаются въ интересахъ общаго блага. Не такъ давно государственный банкъ былъ кореннымъ образомъ реформированъ, но эта реформа ни въ чемъ не вызывала нарушенія частнаго интереса. Надо думать, что если бы наше правительство задумало измѣнить гарантіи своихъ обязательствъ предъ кредиторами, то оно не сдѣлало бы этого такъ легко, какъ полагаетъ Редакціонная Коммисія и, конечно, очень призадумалось бы надъ тѣмъ, какое это окажетъ вліяніе на его дальнѣйшій государственный кредитъ.

По отношенію къ частнымъ кредитнымъ установленіямъ дѣло стоитъ совсѣмъ иначе. По существующему у насъ порядку, государство даетъ частному учрежденію концессію на производство точно опредѣленныхъ кредитныхъ операцій, на установленныхъ условіяхъ, на которыхъ частный капиталъ принимаетъ эту концессію и гарантируетъ точное выполненіе ея, безъ всякаго участія въ этой гарантіи государства Въ предѣлахъ этой концессіи (уставъ) капиталъ является полнымъ хозяиномъ дѣла. Ни капиталъ хозяинъ, ни государство, каждый отдѣльно, не могутъ измѣнить условія разъ данной концессіи, такъ какъ государство оставило за собою только право наблюденія за точнымъ исполненіемъ концессіи капиталомъ, а этотъ послѣдній далъ обязательство не выходить изъ предѣловъ концессіи ни въ качественномъ, ни въ матеріальномъ отношеніяхъ. *) Поэтому всякое измѣненіе въ условіяхъ концессіи можетъ быть установлено не иначе, какъ по взаимному соглашенію акціонернаго капитала съ правительствомъ, санкціонированномъ общимъ или спеціальнымъ законодательнымъ порядкомъ. Этотъ могучій принципъ неприкосновенности частнаго интереса до тѣхъ поръ, пока онъ не выходитъ изъ рамокъ дозволенныхъ дѣйствій, непосягающихъ на какой либо другой законный и справедливый интересъ, проведенъ въ уставахъ акціонерныхъ учрежденій всѣхъ цивилизованныхъ странъ и составляетъ такую насущную гарантію, безъ которой нечего и думать о какомъ либо развитіи частной предпріимчивости и вообще участія частной иниціативы въ экономической и промышленной дѣятельности страны. Ипотечный банкъ своимъ образомъ дѣйствій, своими

---

*) На основаніи условій и гарантій такой концессіи банкъ выпускаетъ въ обращеніе публичныя свои обязательства на многія десятки лѣтъ, въ которыя помѣщаются капиталы въ убѣжденіи, что на стражѣ этихъ условій и гарантій стоятъ правительство и акціонерный капиталъ.

капиталами гарантируетъ правильную циркуляцію закладныхъ листовъ, основанную на точномъ соблюденіи всѣхъ извѣстныхъ правилъ его устава. Единственнымъ средствомъ для достиженія этой общеполезной цѣли служитъ банку уставъ, регулирующій его операціи, точно опредѣляющій его права и обязанности. На основаніи правилъ этого устава банкъ входитъ въ сдѣлки съ заемщиками, заранѣе опредѣленныя на 66 лѣтъ и не подлежащія никакому измѣненію въ ущербъ заемщика, чтобы не случилось въ этотъ длинный періодъ времени. Параллельно съ этимъ, по правиламъ того же устава, банкъ принимаетъ на себя на тотъ же срокъ обязательства предъ облигаціонерами, за счетъ своихъ заемщиковъ, обязательства, гораздо болѣе строгія, нежели какія несетъ заемщикъ передъ банкомъ. Единственная гарантія того, что все это не фикція, не обманъ публики, заключается въ неизмѣнности устава до тѣхъ поръ, пока банкъ, въ лицѣ общаго собранія акціонеровъ, съ одной стороны, и правительство съ другой, не признаютъ, по взаимному соглашенію, необходимости въ тѣхъ или другихъ измѣненіяхъ его. ради всѣхъ разнообразныхъ интересовъ, замѣшанныхъ въ это дѣло, Эти соглашенія не могутъ нарушать никакихъ законныхъ интересовъ, такъ какъ государственный и общественный интересъ имѣютъ своего естественнаго защитника въ лицѣ правительства, а частный въ лицѣ банка, въ свою очередь, обязаннаго всѣми мѣрами содѣйствовать правительству въ охранѣ общихъ интересовъ, отъ чего, въ значительной степени, зависитъ успѣшная и полезная его дѣятельность.—И вотъ почтенные юристы Редакціонной Коммисіи хотятъ насъ увѣрить, что весь уставъ банка можно перевернуть вверхъ дномъ въ законодательномъ порядкѣ, безъ всякаго согласія на то общихъ собраній акціонеровъ, представителей того капитала, который обезпечиваетъ правильный ходъ всего механизма долгосрочнаго кредита. Къ сожалѣнію, они оставляютъ открытымъ вопросъ, кто отвѣтить за эти, такъ легко вводимые новые порядки, если, чего мы опасаемся съ такою твердою увѣренностью, они въ конецъ расшатаютъ нашъ долгосрочный ипотечный кредитъ. Мы охотно отвѣтимъ на этотъ вопросъ полной увѣренностью, что за это въ дѣйствительности никто не отвѣтитъ, потому что такой крутой ломки уставовъ земельныхъ банковъ никогда не можетъ послѣдовать и именно въ законодательномъ порядкѣ, безъ принятія въ соображеніе согласія на это нашихъ банковъ. Думаемъ мы такъ во первыхъ потому, что такое правило существуетъ во всѣхъ уставахъ банковъ, а во вторыхъ потому, что Государственный Совѣтъ неоднократно уже доказывалъ, насколько онъ твердо охраняетъ неприкосновенность уставовъ именно земельныхъ банковъ съ этой стороны. Въ примѣрахъ недостатка нѣтъ. Въ 1882 г. были утверждены Государственнымъ Со-

вѣтомъ новыя правила производства публичныхъ торговъ въ земельныхъ банкахъ съ тѣмъ условіемъ, чтобы введенія ихъ въ уставы земельныхъ банковъ было производимо не иначе, какъ по ходатайствамъ общихъ собраній акціонеровъ. Какъ извѣстно, такого ходатайства не послѣдовало ни отъ одного банка и правила эти остались совсѣмъ безъ примѣненія. Кстати здѣсь сказать, что эти правила, по сложности и запутанности, оказались совсѣмъ не пригодными къ порядку банковыхъ взысканій. *) Также нѣсколько лѣтъ тому назадъ, состоялся законъ о предоставленіи земельнымъ банкамъ права выдавать долгосрочныя ссуды по второй закладной подъ имѣнія, заложенныя въ Государственномъ Дворянскомъ Земельномъ Банкѣ. Введеніе этихъ, совершенно новыхъ, операцій въ уставы банковъ также поставлено было въ зависимость отъ ходатайствъ о томъ общихъ собраній акціонеровъ. Именно потому, что такія операціи грозили поколебать прочность и гарантію всей организаціи долгосрочнаго кредита, ни одинъ банкъ не ввелъ ихъ въ уставъ и онѣ, конечно, раздѣлятъ судьбу вышеупомянутыхъ торговыхъ правилъ. Въ теченіе текущаго года, обнародовано было два новыхъ закона съ тѣми же условіями относительно введенія ихъ въ уставы земельныхъ банковъ: 1) о распространеніи дѣятельности земельныхъ банковъ на Туркестанскій край и 2) о предоставленіи банкамъ права погашать закладные листы, не только тиражами, но и покупкой на биржѣ. О введеніи въ уставъ банковъ этихъ двухъ законовъ, изъ которыхъ одинъ имѣетъ въ виду лишь расширеніе уставной дѣятельности банковъ, а второй несомнѣнно полезное усовершенствованіе уставныхъ порядковъ,—конечно, въ самомъ непродолжительномъ времени послѣдуютъ ходатайства общихъ собраній акціонеровъ всѣхъ земельныхъ банковъ. Наконецъ, изъ собранія узаконеній и распоряженій правительства можно убѣдиться въ томъ, что ни одно измѣненіе устава какого нибудь земельнаго банка не вводилось Министромъ Финансовъ, по предоставленному ему праву, иначе, какъ только по ходатайствамъ самихъ банковъ, основаннымъ на постановленіяхъ общихъ собраній акціонеровъ. Послѣ всѣхъ этихъ дѣйствительно несомнѣнныхъ фактовъ, взятыхъ изъ русской законодательной и правительственной дѣятельности за послѣднее время, нельзя не подивиться

---

*) Этотъ примѣръ особенно рельефно доказываетъ, насколько Редакціонная Коммисія рѣзко расходится съ нашимъ высшимъ законодательнымъ учрежденіемъ въ правильности пониманіи отношеній законодательной власти къ вопросу объ измѣненіи Уставовъ земельныхъ банковъ. Утверждая указанныя выше правила, Государственный Совѣтъ, очевидно, признавалъ ихъ лучшими и болѣе обезпечивающими всѣ, связанныя съ торгами, интересы, и, несмотря на это, не счелъ себя вправѣ принудительно навязать ихъ банкамъ.

смѣлости и невѣрности приведенныхъ разсужденій Редакціонной Коммисіи, имѣющихъ цѣлью оправдать такую новую законодательную практику, о которой, къ счастію всей Россіи, никогда не помышляло наше правительство. Таково положеніе этого вопроса было-бы даже въ томъ, трудно допустимомъ, случаѣ, если бы блага будущей вотчинной системы въ интересахъ упроченія правъ на недвижимыя имѣнія и развитія ипотечнаго кредита, не подлежали никакому сомнѣнію, какъ въ этомъ убѣждена редакціонная коммиссія. Но когда проектъ вотчиннаго устава, не давая никакого упроченія правъ на недвижимую собственность, серьезно грозитъ расшатать всю, уже сложившуюся систему публичнаго ипотечнаго кредита, облегчивъ, можетъ быть, до нѣкоторой степени, развитіе, лишь никому ненужнаго въ Россіи, частнаго ипотечнаго кредита, тогда, и въ этомъ нельзя сомнѣваться, всѣ земельные банки единодушно сочтутъ своимъ долгомъ, всѣми законными и уставными средствами, которыхъ никогда не оспаривало у нихъ само правительство, отстоять дѣйствительные интересы русскаго землевладѣнія въ важномъ дѣлѣ охраненія и развитія публичнаго ипотечнаго кредита. Наоборотъ, если бы вотчинный уставъ дѣйствительно могъ осуществить тѣ блага, которыя сулятъ такъ щедро, пока на словахъ, то въ земельныхъ банкахъ составители проекта встрѣтили бы самое энергическое содѣйствіе и сочувствіе, такъ какъ именно въ этихъ благахъ никто такъ настоятельно не нуждается, какъ земельные банки. Во всякомъ случаѣ, можно съ увѣренностью высказать надежду, что никто, кромѣ составителей проекта вотчиннаго устава, не потребуетъ отъ земельныхъ банковъ, чтобы они рискнули поставить на карту всю будущую судьбу публичнаго ипотечнаго кредита ради сохраненія, совершенно недоказанной и неиспытанной еще, стройности и цѣлесообразности будущей вотчинной организаціи.

I. Задолженность частнаго землевладѣнія къ 1897 г.

Кредитныя учрежденія.	Число заложенныхъ имуществъ.	Колич. земли, принятой въ залогъ въ тыс. десят.	% отношеніе залож. земли къ общему колич. личнаго землевлад.	Оцѣнка заложенной земли.	Сумма выданныхъ ссудъ: первонач. и дополн.	Остатокъ долга къ 1 Янв. 1897 г.	Средняя сумма на десятину. Оцѣнка.	Средняя сумма на десятину. Ссуда.
				Въ тысячахъ рублей.			Рубли и коп.	
I. Государственныя.								
Государств. Дворянскій зем. банкъ .	15,191	12,538	11	776,328	447,940	436,762	61,92	35,72
Особый Отдѣлъ Гос. Двор. Зем. банка.	7,214	5,070	4	267,970	164,872	157,038	52,85	32,52
Крестьянскій банкъ	15,697	2,333	2	102,889	74,581	73,047	44 10	31,97
Ликвидируемый Саратовско-Симб. б	129	246	0	3,915	1,784	1,446	15,91	7,25
Нижегородскій Александровскій . .	455	87	0	4,643	3,536	3,232	53,37	40,64
	38,686	20,274	17	1.155,745	692,713	671,525	57,01	34,17
II. Частныя.								
Въ Имперіи:								
Земскій банкъ Херсонской губ. . .	4,072	3,492	3	260,713	130,356	112,107	74,66	37,33
Акціонерные банки:								
Харьковскій	5,379	1,555	1	108,599	61,270	58,338	69,84	39,40
Полтавскій.	5,993	1,299	1	92,419	50,548	48,542	71,15	38,91
С.-Петербургско-Тульскій . . .	3,795	1,338	1	57,034	32,827	30,675	42,63	24,53
Московскій.	4,403	2,297	2	121,617	60,350	56,918	52,95	26,27
Бессарабско-Таврическій	1,160	994	1	74,322	40,042	38,502	74,77	40,28
Нижегородско-Самарскій	1,252	3,099	3	55,338	27,941	25,911	17,86	9,02
Кіевскій.	2,369	1,260	1	89,458	51,404	49,061	71,00	40,80
Виленскій	7,045	4,199	3	133,256	74,972	73,329	31,74	17,85
Ярославско-Костромской	253	750	1	9,454	4,799	4,487	12,61	6,40
Донской.	2,741	1,217	1	61,654	34,169	32,397	50,66	28,08
	34,390	18,008	15	803,151	438,322	418,160	44,60	24,34
Въ Царствѣ Польскомъ:								
Земское Кредитное общество . . .	9,520	3,671	3	291,634	137,369	125,257	79,44	37,42
Въ Прибалтійскихъ губ.:								
Эстляндская Дворянская кред. касса	7,725	1,493	1	37,558	17,909	15,993	25,16	12,00
Лифляндское Двор. з-м. общ. . .	19,489	2,385	2	61,280	40,853	30,434	25,69	17,13
Курляндское кредитное общество.	10,188	1,017	1	55,860	25,156	19,315	54,93	24,74
	37,402	4,895	4	154,698	83,918	65,742	31,60	17,14
На Кавказѣ:								
Тифлисскій Дворянскій зем. банкъ.	638	540	1	6,437	2,962	2,797	11,92	5,49
Михайловскій Дворянскій зем. банкъ.	989	32	0	3,674	1,612	1,471	114,81	50,38
	1,627	572	1	10,111	4,574	4,268	17,50	8,00
Всего	**125,697**	**50,912**	**43**	**2.676,052**	**1.487,252**	**1.397,059**	**52,56**	**29,21**
Въ томъ числѣ:								
Въ Имперіи	74,584	40,829	35	2.172,754	1.233,474	1.174,523	53,21	30,21
» Прибалтійскихъ губерніяхъ. . .	37,402	4,895	4	154,698	83,918	65,742	31,60	17,14
» Царствѣ Польскомъ	10,659	3,762	3	303,269	145,789	133,661	80,61	38,75
На Кавказѣ и Закавказьѣ	3,052	1,426	1	45,331	24,071	23,133	31,79	16,88

II. Задолженность владѣльцевъ городской недвижимости къ 1897 г.

Кредитныя учрежденія.	Число заложенныхъ имуществъ.	Оцѣнка заложенныхъ имуществъ.	Страховая сумма.	Сумма выданныхъ ссудъ: первоначальныхъ и дополнительныхъ.	Остатокъ долга къ 1 Января 1897 года.
		Въ тысячахъ рублей.			
Акціонерные:					
Харьковскій	5,811	72,394	73,335	39,992	35,108
Полтавскій	281	4,583	3,671	2,618	2,593
С.-Петербургско-Тульскій	4,094	51,960	44,012	29,636	24,997
Московскій	3,037	91,544	70,786	51,826	46,348
Бессарабско-Таврическій	1,555	28,346	25,610	15,334	14,079
Нижегородско-Самарскій	1,381	19,773	18,979	10,031	8,048
Кіевскій	873	21,746	19,438	12,402	10,751
Виленскій	2,899	42,321	27,871	24,226	21,907
Ярославско-Костромской	809	6,434	5,852	3,703	3,278
Донской	2,941	37,742	31,383	21,702	19,307
	23,681	376,843	320,937	211,470	186,416
Тифлисскій и Михайловскій земельные банки.	2,759	31,968	22,915	16,393	14,730
Городскія кредитныя общества	28,700	1.146,830	1.004,641	673,980	474 782
Ликвидируемый Саратовско-Симбирскій	24	312	215	143	24
Нижегородскій Александровскій	563	5,755	5,617	3,233	2,457
	587	6,067	5,832	3,376	2,481
Всего	**55,727**	**1.561,708**	**1.354,325**	**905,219**	**678,409**
Въ томъ числѣ:					
Въ Имперіи	39,249	1.221,140	1.096,511	752,547	553,757
» Прибалтійскихъ губерніяхъ	5,847	72,100	72,121	36,542	27,398
» Царствѣ Польскомъ	4,830	201,216	130,080	78,120	63,096
На Кавказѣ и Закавказьѣ	5,626	65,341	54,042	36,928	33,106
Въ Сибири	175	1,911	1,571	1,082	1,052

III. Свѣдѣнія о находящихся въ обращеніи закладныхъ листахъ и облигаціяхъ, выпущенныхъ всѣми дѣйствующими въ Россіи учрежденіями долгосрочнаго кредита, на 1 Января 1898 года (въ рубляхъ).

№№ по порядку.	Названіе кредитныхъ учрежденій.	Годъ открытія дѣйствій.	ВСЕГО къ 1 Января 1898 года.	
			3½, 4, 4½, 5, 5½, 6%.	3½, 4, 4½%.
			Кредитн.	Металлич.
	I. Государственныя.			
1	Государственный Дворянскій земельный банкъ	1885	335.500,900*)	—
2	Особый отд. Гос. Двор. зем. банка (б. Общество Взаимнаго Позем. Кредита)	1866	—	8,500
3	Крестьянскій Поземельный банкъ.	1883	81.524,300	—
		—	417.025,200	8,500
	II. Частныя.			
	Въ Имперіи:			
4	Земскій банкъ Херсонской губерніи	1864	113.539,600	—
	Акціонерные банки:			
5	Харьковскій	1871	97,150,100	525,625
6	Полтавскій	1872	59.348,600	—
7	С.-Петербургско-Тульскій	1872	63.758,100	—
8	Московскій	1872	117.173,000	—
9	Бессарабско-Таврическій	1872	66 506,500	—
10	Нижегородско-Самарскій	1872	33.073,400	7,000
11	Кіевскій	1872	63.454,800	—
12	Виленскій.	1872	104.306,300	—
13	Ярославско-Костромской	1873	12.674,100	—
14	Донской	1873	59.078,000	—
		—	676.522,900	532,625
	Городскія кредитныя общества:			
15	С.-Петербургское	1861	189.031,100	—
16	Московское.	1863	111.948,100	—
17	Одесское	1871	63.897,000	—
18	Кронштадтское	1875	2.953.500	—
19	Кіевское	1885	10.068,200	—
20	Минское	1896	988,500	—
		—	378.886,400	—

*) Кромѣ того 5% закладныхъ листовъ съ выигрышами—76.880,000 руб.

№№ по порядку.	Названіе кредитныхъ учрежденій.	Годъ открытія дѣйствій.	ВСЕГО къ 1 Января 1898 года.	
			3½, 4, 4½, 5, 5½, 6%.	3½, 4, 4½%.
			Кредитн.	Металлич.
	Въ Царствѣ Польскомъ:			
21	Земское кредитное общество . . .	1825	124.985,050	—
	Городскія кредитныя общества:			
22	Варшавское	1870	50.682,500	—
23	Лодзинское	1872	14.654,800	—
24	Люблинское	1885	1.895,200	—
25	Калишское	1886	913,700	—
26	Плоцкое	1887	1.071,950	—
27	Петроковское	1897	102,100	—
		—	69.320,250	—
	Въ Прибалтійскихъ губ.:			
28	Эстляндская Дворянская кредитная касса	1802	11.736,850	400,800 герм. марки: 6.982,800
29	Лифляндское Дворянское земельное кредитное общество	1803	34.572,500	—
30	Курляндское кредитное общество .	1832	18.418,100	1.107,100
		—	64.727,450	1.507,900 герм. марки: 6.982,800
	Городскія кредитныя общества:			
31	Рижское	1866	10.124,800	—
32	Рижское Ипотечное	1869	12.497,400	—
33	Ревельское	1869	4.358,700	—
34	Курляндское	1875	3.169,200	24,000
35	Лифляндское	1884	2.059,600	—
		—	32.209,700	24,000
	На Кавказѣ:			
36	Тифлисскій Дворян. земельн. банкъ.	1875	16.483,900	—
37	Михайловскій » » »	1876	2.914,000	—
38	Тифлисское Городское кредитное общество	1881	13.550,900	—
		—	32.948,800	—
	Всего . . .	—	1.910.165,350	2.073,025 герм. марки; 6.982,800

IV. Свѣдѣнія о числѣ имуществъ, назначавшихся въ продажу и дѣйствительно проданныхъ акціонерными земельными банками въ 1893—1897 гг.

Банки.	Въ 1893 г.			Въ 1894 г.			Въ 1895 г.			Въ 1896 г.			Въ 1897 г.			Итого въ 1893—1897 гг.		
	Число имуществъ.			Число имуществъ.			Число имуществъ.			Число имуществъ.			Чнсло имуществъ.			Число имуществъ.		
	Назнач. въ прод.		Дѣйствит. продававш.	Назнач. въ прод.		Дѣйствит. продававш.	Назнач. въ прод.		Дѣйствит. продававш.	Назнач. въ прод.		Дѣйствит. продававш.	Назнач. въ прод.		Дѣйствит. продававш.	Назнач. въ прод.		Дѣйствит. продававш.
	1-й публикаціи.	2-й публикаціи.		1-й публикаціи.	2-й публикаціи.		1-й публикаціи.	2-й публикаціи.		1-й публикаціи.	2-й публикаціи.		1-й публикаціи.	2-й публикаціи.		1-й публикаціи.	2-й публикаціи.	
Харьковскій	873	848	34	1,064	1,045	44	1,413	1,409	65	2,137	2,062	72	1,188	1,188	54	**6,675**	**6,552**	**269**
Полтавскій	294	279	8	466	427	18	634	466	43	569	416	19	395	363	19	**2,358**	**1,951**	**107**
С.-Петерб.-Тульскій . .	947	735	61	1,082	906	43	1,221	1,056	65	1,300	1,118	7	1,425	1,203	50	**5,975**	**5,018**	**226**
Московскій	1,710	1,221	47	1,555	1,270	55	1,831	1,407	41	2,313	1,913	56	2,218	1,826	42	**9,627**	**7,637**	**241**
Бессарабско-Таврическій	660	428	15	412	337	10	385	312	8	641	447	9	849	575	18	**2,947**	**2,099**	**60**
Нижегородско-Самарскій.	665	413	42	588	326	26	594	317	26	585	338	24	674	374	22	**3,106**	**1,768**	**140**
Кіевскій	760	713	20	814	778	15	789	774	37	812	672	17	776	634	12	**3,951**	**3,571**	**101**
Виленскій	964	707	26	864	782	16	1,143	1,055	43	1,132	1,051	28	1,571	1,453	43	**5,674**	**5,048**	**156**
Ярославско-Костромской.	62	50	8	126	95	5	149	114	11	179	150	8	201	133	9	**717**	**542**	**41**
Донской	223	99	14	330	115	24	509	221	42	815	380	64	1,094	635	130	**2,971**	**1,450**	**274**
Итого. . .	**7,158**	**5,493**	**275**	**7,301**	**6,081**	**256**	**8,668**	**7,131**	**381**	**10,483**	**8,547**	**304**	**10,391**	**8,384**	**399**	**44,001**	**35,636**	**1,615**