

НАШЪ ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТЪ.

(Опытъ статистическаго выясненія состоянія земле-
владѣнія въ зависимости отъ его задолженности).

С. С. Хрулевъ.



С.-ПЕТЕРБУРГЪ.

Типографія В. Киршбаума, Дворц. площ., д. М-ва Финансовъ.

1898.

ОГЛАВЛЕНІЕ.

	Стр.
Глава I	5
Глава II	19
Глава III	27
Глава IV	29
Глава V	45
Глава VI	63
Глава VII	81
Глава VIII	97
Глава IX	111
Глава X	117

Приложенія (таблицы):

I. Ходъ выкупной операціи, съ 1862 по 1892 г.	133
II. Задолженность частнаго землевладѣнія во всѣхъ земельныхъ банкахъ къ 1 Января 1896 года и опубликованныя во второмъ полугодіи 1897 года къ продажѣ имѣній за неуплату срочныхъ банковыхъ платежей.	135
III. Частное землевладѣніе къ 1859 и 1896 г.г. и задолженность его.	139
IV. Задолженность частнаго землевладѣнія въ десяти акціонерныхъ земельныхъ банкахъ въ 1891 и 1896 г.г.	147
V. Среднее число десятинъ земли въ имѣніяхъ, заложенныхъ въ акціонерныхъ и Херсонскомъ земельныхъ банкахъ, къ 1 Января 1886, 1891 и 1896 г.г.	151
VI. Ежегодный ростъ задолженности частнаго землевладѣнія въ земельныхъ банкахъ и ежегодный вывозъ хлѣбовъ на объявленную въ портахъ и таможахъ сумму.	155
VII. Процентное отношеніе земель, принадлежащихъ дворянамъ и другимъ сословіямъ, къ общему количеству ихъ.	157



Нашъ ипотечный кредитъ.

(Опытъ статистическаго выясненія состоянія землевладѣнія въ зависимости отъ его задолженности).

Въ настоящее время такъ называемый „дворянскій вопросъ“ вызвалъ въ журналахъ, газетахъ и большомъ числѣ отдѣльныхъ брошюръ массу мнѣнй, высказываемыхъ въ видѣ мѣръ, долженствующихъ облегчить положеніе *всѣхъ* землевладѣльцевъ вообще и дворянъ въ особенности. Всѣ эти мнѣнія высказываются съ точки зрѣнія „тяжелыхъ условій сельскаго хозяйства и бездоходности земель и происходящей отъ нихъ задолженности землевладѣнія“, а большинство ихъ высказывается безъ соображеній о томъ, насколько предлагаемыя мѣры могутъ быть полезны для народнаго хозяйства и соотвѣтствуютъ правильной экономической и государственной жизни, безъ всякой системы, иногда безъ достаточнаго знакомства съ состояніемъ землевладѣнія въ Россіи и даже не всегда отвѣчаютъ тѣмъ интересамъ дворянства.

которыхъ защитникамъ они являются. Въ большинствѣ мнѣній этихъ господствуетъ смѣшеніе понятій интересовъ отдѣльныхъ дворянъ съ интересами всего дворянства, какъ первенствующаго сословія землевладѣльцевъ, и потому большинство этихъ мнѣній, указывая способы наиболѣе выгодной для раззорившихся дворянъ ликвидаціи своихъ помѣстій, тѣмъ самымъ косвенно указываютъ пути уничтоженія помѣстнаго дворянства *).

Между тѣмъ вопросъ о землевладѣніи въ Россіи вообще и о дворянскомъ землевладѣніи въ частности и будущности землевладѣнія для каждаго русскаго представляетъ выдающійся интересъ. Отъ разрѣшенія этого вопроса въ ту или другую сторону зави-

*) Какъ образецъ такихъ мнѣній позволяю себѣ указать на статьи, авторы коихъ предлагаютъ экспроприровать по высокой оцѣнкѣ часть дворянскихъ земель, или понизить срочные платежи крестьянъ по ссудамъ подѣ земли, покупаемыя при посредствѣ Крестьянскаго Банка, на столько, чтобы Крестьянскій Банкъ могъ покупать у дворянъ земли по значительно возвышенной оцѣнкѣ, *не соответствующей ни ея настоящей цѣнности, ни ея доходности*, и эти земли продавалъ бы крестьянамъ по этой же, несоответствующей ея цѣнности, цѣнѣ, но съ такимъ низкимъ платежомъ по ссудѣ, который равнялся бы нынѣ платимому крестьянами, или заявляя, что дворяне никогда не гнушались кредитоваться въ тѣхъ учрежденіяхъ, въ коихъ кредитуются и другія сословія (чего никогда никто не замѣчалъ, такъ какъ кредитующіеся дворяне охотно кредитуются въ какихъ угодно учрежденіяхъ), предлагаютъ обратиться Дворянскій Банкъ во *всесословный съ низкимъ платежомъ по ссудамъ*, дабы тѣмъ предоставить другимъ сословіямъ возможность покупать у дворянъ земли по искусственно высокой цѣнѣ, или, *говоря откровеннѣе, предоставить задолженнымъ дворянамъ возможность распродать свои земли по искусственно возвышенной цѣнѣ.*

сить дальнѣйшая политическая жизнь цѣлаго народа, и потому къ разрѣшенію его слѣдовало бы присту-пать не съ легкимъ сердцемъ благихъ пожеланій выпутаться отдѣльнымъ лицамъ изъ тяжелыхъ усло-вій, въ которыхъ они находятся благодаря своей за-долженности, а всесторонне обдуманно.

Однимъ изъ способовъ такого всесторонняго изу-ченія вопроса есть несомнѣнно способъ статистиче-скій, который даетъ наглядные и болѣе или менѣе точные и объективные отвѣты. Вотъ почему я и предпринялъ этотъ трудъ. Трудъ мой есть *только* опытъ критическаго изслѣдованія вопроса о земле-владѣніи, и я буду счастливъ, если онъ будетъ спо-собствовать той всесторонней разработкѣ вопроса о землевладѣніи и нуждахъ его, которая только одна и поможетъ правильному рѣшенію его, ко благу до-рогой родины.



I.

Освобожденіе крестьянъ было не только политической реформой, но и кореннымъ экономическимъ переворотомъ. Государство не только призвало къ политической жизни милліоны новыхъ людей, обративъ прежнихъ крѣпостныхъ крестьянъ въ свободныхъ гражданъ, но и создало совершенно новыя условія для экономической жизни страны. Одновременно создавался новый классъ свободныхъ крестьянъ - землевладѣльцевъ, жадно стремящихся къ землѣ, которую они называли и называютъ своею кормилицею*), и прежніе помѣщики, опредѣлявшіе свои достатки и богатства не количествомъ принадлежавшей имъ земли, а числомъ крѣпостныхъ душъ, сидѣвшихъ на ней, лишались этихъ душъ и оставались съ землей, т. е. обращались въ такихъ же землевладѣльцевъ, но обязанныхъ вести

*) Крестьяне и во время крѣпостнаго права также страстно относились къ землѣ, какъ относятся и теперь. Не имѣя права покупать земли на свое имя, они покупали ее на имя своихъ помѣщиковъ и такимъ образомъ пріобрѣли ее не одну тысячу десятинъ. Права крестьянъ на такія земли были возстановлены губернскими крестьянскими присутствіями, разбиравшими всѣ подобныя претензіи крестьянъ въ качествѣ совѣстнаго суда.

хозяйство въ своихъ имѣніяхъ на новыхъ основаніяхъ вольнонаемнаго, а не принудительнаго труда, основаніяхъ совершенно имъ неизвѣстныхъ. Для постановки хозяйства и веденія его на новыхъ основаніяхъ землевладѣльцы — прежніе помѣщики — нуждались въ большомъ оборотномъ капиталѣ на наемъ рабочихъ и даже на оборудованіе имѣній живымъ и мертвымъ инвентаремъ въ тѣхъ перѣдкихъ случаяхъ, въ которыхъ въ прежнее время поля обрабатывались крестьянскимъ инвентаремъ. Это затрудненіе, повидимому, устранялось мудрымъ рѣшеніемъ законодателя о надѣленіи освобождаемыхъ крестьянъ землею съ выкупомъ надѣловъ при содѣйствіи правительства: крестьянскіе надѣлы должны были обезпечить страну отъ язвы сельскаго пролетаріата, а выкупъ этихъ надѣловъ долженъ былъ дать помѣщикамъ необходимыя средства для веденія хозяйства на новыхъ основаніяхъ.

Въ дѣйствительности выкупъ не далъ помѣщикамъ и въ особенности наиболѣе нуждающимся изъ нихъ необходимыхъ средствъ для веденія хозяйствъ и вотъ почему.

Всѣ помѣщики того времени дѣлились на двѣ группы: на помѣщиковъ не задолженныхъ и на помѣщиковъ задолженныхъ, которые заложили своихъ крестьянъ въ сохранныхъ казнахъ, государственномъ заемномъ банкѣ и въ приказахъ общественнаго призрѣнія изъ общаго числа крѣпостныхъ душъ (10.844,902) 65% (7.107,184 души), за сумму 425.473,061 руб. Эта сумма, сама по себѣ большая, поражаетъ своею громадностью, если принять во вниманіе, что съ 1861 года покуп-

ная цѣнность рубля уменьшилась почти въ $2\frac{1}{2}$ раза и что при переводѣ этой суммы на цѣнность рубля настоящаго времени долгъ дворянъ-помѣщиковъ выразился бы въ громадной суммѣ около миллиарда рублей, т. е. въ той суммѣ, которая почти въ два раза превышаетъ ипотечные долги дворянъ въ настоящее время всѣмъ земельнымъ банкамъ. Но кромѣ этихъ долговъ на той же группѣ дворянства лежала громадная сумма частныхъ долговъ изъ очень высокаго процента. Определить эту сумму даже приблизительно нельзя, но громадность ея видна изъ того, что, какъ видно изъ суммы долга казнѣ, потребность въ кредитѣ у дворянъ постоянно была велика (въ теченіи наприимѣръ трехъ лѣтъ 1856—1858 г.г. этотъ долгъ возросъ на 27.556,637 руб.), а между тѣмъ въ 1859 году были приостановлены дѣйствія государственныхъ кредитныхъ установленій и такимъ образомъ былъ уничтоженъ тотъ источникъ, изъ котораго помѣстное дворянство черпало нужные ему капиталы, и дворяне по необходимости должны были обратиться къ частному весьма дорогому кредиту, который ложился на нихъ тяжкимъ бременемъ. Такимъ образомъ, ко времени освобожденія крестьянъ почти половина дворянъ была на столько задолжена, что не могла имѣть необходимыхъ средствъ на приспособленіе своего хозяйства къ новымъ условіямъ, а слѣдовательно и на жизнь, сообразно своимъ прежнимъ привычкамъ. Имъ были нужны деньги немедленно, а денегъ не было и выкупныя ссуды не могли выдаваться имъ на руки такъ скоро, какъ они желали бы, по мѣрѣ надобности. Выкупная

операція въ Россіи составляла такое дѣло, которое не могло скоро закончиться и удовлетворить вполне желанія задолженныхъ помѣщиковъ, какъ по чисто формальнымъ и неизбѣжнымъ условіямъ, такъ и потому, что государственныи кредитъ Россіи послѣ Крымской войны былъ подорванъ, довѣріе къ производительнымъ силамъ страны не могло установиться до окончанія реформы, а частныхъ капиталовъ было очень мало, да и они главнымъ образомъ сосредоточивались въ столицахъ и въ крупныхъ центрахъ. Благодаря этимъ причинамъ курсъ получаемыхъ помѣщиками выкупныхъ бумагъ стоялъ весьма низко, и помѣщики теряли на нихъ въ первое время болѣе 20 процентовъ, а самыя ссуды выдавались не ранѣе, какъ черезъ годъ послѣ установленія выкупныхъ сдѣлокъ. Волей-неволей приходилось вновь прибѣгать къ частному кредиту, при чемъ счастливыми считали себя тѣ, кто подъ залогъ своихъ имѣній получалъ деньги изъ 12⁰/₁₀₀ годовыхъ и благодѣтелями признавались тѣ, кто давалъ деньги изъ 12 и меньшаго процента. Такое положеніе неизбежно вело къ разоренію, въ особенности потому, что долги были срочные, погашались единовременно и существованіе такого долга ставило помѣщика-должника въ полную зависимость отъ кредитора, возвышавшаго свои требованія при неизбѣжныхъ просьбахъ объ отсрочкѣ платежей по произволу. Это было тяжелое время для многихъ помѣщиковъ, сотни и даже тысячи которыхъ разорились, уступивъ свои имѣнія кредиторамъ, составившимъ громадныя состоянія. Въ такомъ положеніи находились помѣ-

щики по преимуществу изъ группы крупныхъ помѣщиковъ. Изъ произведенной по указу 3 Юня 1857 года переписи видно, что составъ помѣстнаго дворянства опредѣлялся въ слѣдующемъ видѣ:

Было помѣщиковъ, владѣвшихъ:	Число помѣщи- ковъ:	Число ихъ крѣ- постныхъ душъ:
безпомѣстныхъ	3,703	12,286
владѣющихъ до 100 душъ. . . .	79,171	2.037,500
„ отъ 100 до 500 д.	20,165	3.974,629
„ „ 500 до 1,000 д.	2,462	1.597,691
„ свыше „ 1,000 д.	1,396	3.074,037

Если допустить, что всѣ мелкопомѣстные дворяне, владѣвшіе до 100 душъ, заложили своихъ крѣпостныхъ, то и тогда окажется, что изъ 24,000 крупныхъ помѣщиковъ большая половина заложила своихъ крѣпостныхъ. При такихъ условіяхъ оказалось, что большая часть задолженныхъ помѣщиковъ не могла воспользоваться выкупными платежами для приведенія своихъ хозяйствъ и своихъ дѣлъ въ порядокъ: половина выкупныхъ платежей пошла на погашеніе долга государственнымъ кредитнымъ установленіямъ, а изъ остальной части, полученной по прошествіи болѣе или менѣе продолжительнаго времени, нужно было погасить всѣ частные долги. Изъ хода выкупной операціи (приложенія таб. I) между прочимъ видно, что всѣхъ выкупныхъ платежей было опредѣлено 892.139,163 рубля, изъ коихъ въ теченіи первыхъ 12 лѣтъ, до 1873 года включительно, выдано около $\frac{3}{4}$ всей суммы — 647.484,048 руб.; что изъ этой суммы 280.000,000 пошло на погашеніе долговъ кредитнымъ установленіямъ

и 367.000,000 выдано помѣщикамъ на руки; что въ первое время стремились получить выкупную ссуду болѣе задолженные помѣщики и что въ первые семь лѣтъ они получили на руки 230.000,000, а за потерей на курсѣ около 180.000,000 руб., уплативъ почти такую же сумму — 209.000,000 — долговъ государственнымъ кредитнымъ установленіямъ.

Вотъ по какимъ причинамъ чуть не четверть помѣщиковъ послѣ реформы оказалась безъ выкупныхъ ссудъ, пошедшихъ на уплату долговъ, безъ дароваго труда, безъ средствъ на веденіе хозяйства на новыхъ основаніяхъ вольнонаемнаго труда, и съ дешевыми землями на рукахъ, за которыя давали баснословно низкія цѣны или ничего не давали. Напримѣръ: въ средней черноземной полосѣ — въ Тульской, Орловской и Курской губерніяхъ — земли съ превосходными усадьбами продавались по 30—35 руб. за десятину и даже дешевле; въ Харьковской и Полтавской губерніяхъ земли цѣнились отъ 10 до 30 руб., смотря по уѣздамъ; въ Херсонской, Екатеринославской и Таврической губерніяхъ отъ 10 до 20 руб., а въ Таврической губ. даже до 3 руб. за десятину *).

*) Приблизительную цѣну земель того времени можно видѣть изъ установленныхъ оцѣнокъ для выкупныхъ сдѣлокъ; но оцѣнки эти вообще повышены противъ цѣнъ на земли, существовавшихъ во всѣхъ губерніяхъ, а въ губерніяхъ Астраханской, Вологодской, Вятской, Екатеринославской, Казанской, Костромской, Олонешкой, Оренбургской, Пермской, Самарской, Саратовской, Симбирской, Ставропольской, С.-Петербургской, Таврической и Уфимской, онѣ повышены въ два-три раза.

Въ иныхъ условіяхъ, болѣе благопріятныхъ, находились тѣ помѣщики, которые не имѣли долговъ, или долги которыхъ не требовали немедленнаго приступа къ выкупу; они взамѣнъ выкупа могли пользоваться временно обязательнымъ трудомъ своихъ бывшихъ крестьянъ и могли пережить свободно это время. Такихъ помѣщиковъ было болѣе половины, судя потому, что къ выкупу они приступили уже послѣдствіи и выкупныя ссуды получили послѣ 1868 года (въ суммѣ около 453.000,000 руб.).

Вотъ въ общихъ чертахъ тѣ тяжелыя условія крупнаго землевладѣнія въ началѣ шестидесятыхъ годовъ,—условія, на почвѣ которыхъ возникла мысль объ учрежденіи ипотечныхъ банковъ съ долгосрочнымъ погашеніемъ. Впервые эта мысль возникла въ дворянской средѣ, въ средѣ чиновныхъ лицъ, поднявшихъ его въ то время, когда вопросъ о крестьянской реформѣ былъ въ полномъ ходу. Съ уничтоженіемъ крѣпостнаго права уничтожилась прежняя форма долгосрочнаго кредита подъ залогъ крѣпостныхъ душъ и на мѣсто ея предполагали установить другую форму долгосрочнаго кредита подъ залогъ земель. Съ этою цѣлью 10 Іюля 1859 года была образована особая комиссія для устройства земскихъ банковъ, подъ предѣтельствомъ В. П. Безобразова; комиссія эта, собравъ большой матеріалъ, не привела однако ни къ какимъ практическимъ послѣдствіямъ.

Но мысль объ учрежденіи банковъ долгосрочнаго кредита въ дворянской средѣ не была оставлена.

Когда были открыты земскія учрежденія, съ пре-

обладающимъ въ ихъ составѣ крупнымъ землевладѣльческимъ элементомъ, то весьма естественно, что подъ давленіемъ острой нужды въ деньгахъ нѣкоторыя гласныя стали возбуждать въ земскихъ собраніяхъ вопросы о поземельномъ кредитѣ вообще и объ учрежденіи земскихъ земельныхъ банковъ въ частности. Но хотя гласными земскихъ собраній были почти исключительно дворяне (въ сущности, земскія собранія перваго времени и въ особенности губернскія земскія собранія были тѣми же дворянскими собраніями, но не въ дворянскихъ мундирахъ, а въ пиджакахъ), тѣмъ не менѣе обсужденіе этихъ вопросовъ не привело къ результатамъ. У земства на первыхъ порахъ было много неотложнаго дѣла, затрогивавшаго самые кровные интересы всего населенія, а не однихъ болѣе крупныхъ землевладѣльцевъ, дѣла, которое и привлекло вниманіе наиболѣе просвѣщенныхъ и энергичныхъ дѣятелей изъ дворянъ, а подъ вліяніемъ направленія ихъ убѣжденій и ихъ дѣятельности вопросъ объ организаціи земскихъ банковъ былъ оставленъ и заглохъ самъ собою.

На югѣ Россіи вопросъ объ организаціи земельного банка, возбужденный херсонскимъ дворянствомъ, получилъ другое разрѣшеніе. Сознавая, что для богатаго плодороднаго края необходимо приливъ населенія и капиталовъ, херсонскіе дворяне, во главѣ съ губернскимъ предводителемъ, энергично принялись за разработку этого вопроса и достигли своей цѣли, учредивъ на началахъ взаимнаго ручательства „Земскій банкъ Херсонской губерніи“, въ Одессѣ. Банкъ открытъ

свои операціи въ 1864 году для Херсонской губерніи. Это былъ первый земельный банкъ въ Россіи. Въ скоромъ времени къ району дѣятельности Херсонскаго банка были отнесены губерніи Екатеринославская, Таврическая и Бессарабская.

Не смотря на весьма низкій курсъ закладныхъ листовъ того времени, возвышавшій соотвѣтственно процентъ по ссудамъ до 9%, Херсонскій банкъ въ теченіи восьми лѣтъ, къ 1873 году, выдалъ ссудъ болѣе 30.000,000 руб., каковая сумма выданныхъ ссудъ, при существовавшихъ въ то время цѣнахъ на земли, а слѣдовательно при низкихъ оцѣнкахъ имѣній, указываетъ на громадную потребность въ кредитѣ. Успѣхъ Херсонскаго земельного банка зависѣлъ отъ удачнаго выбора его руководителей и оттого, что онъ производилъ свои операціи въ ограниченномъ районѣ, находившемся въ болѣе или менѣе одинаковыхъ условіяхъ, въ мѣстности богатой, плодородной, близкой къ портамъ Чернаго моря, особенно пуждавшейся въ рабочихъ рукахъ, т. е. въ оборотномъ капиталѣ, безъ котораго земли не приносили никакого дохода, и что ссуды выдавались *не для покрытія долговъ, а ради полученія оборотнаго капитала, т. е. для улучшенія имѣній, или ради покупки земли лицами, желавшими работать на землѣ, вложить въ нее свой трудъ.* Это былъ кредитъ въ полномъ смыслѣ слова производительный, а не потребительный, и онъ принесъ громадные результаты: онъ вызвалъ усиленный спросъ на плодородныя и дешевыя земли, обогащавшія ихъ покупателей, привлекая колонистовъ и

крестьянъ и быстрое поднятіе цѣнъ на землю, которыя росли не по днямъ, а по часамъ, и все таки были выгодными, дешевыми.

Въ слѣдующемъ, 1865 году, въ Петербургѣ былъ открытъ другой земельный банкъ на началахъ взаимнаго ручательства — „Общество Взаимнаго Поземельнаго Кредита“. Мысль объ учрежденіи этого банка возникла опять-таки въ дворянской средѣ и банкъ былъ основанъ дворянами. Учрежденіе такого банка, одинаго на всю Россію, да и притомъ выдававшего ссуды въ золотой валютѣ, когда курсъ рубля не былъ фиксированъ, подвергался постояннымъ колебаніямъ, служилъ предметомъ спекуляціи и искусственно поддерживался Государственнымъ Банкомъ,—было крупною ошибкою, что и въ то время предусматривалось многими, въ томъ числѣ и извѣстнымъ профессоромъ С.-Петербургскаго университета Андреевскимъ, предсказывавшимъ неуспѣхъ этому учрежденію. Но помимо указанной причины и самая организація „Общества Взаимнаго Поземельнаго Кредита“ не была строго и послѣдовательно обоснована. Смѣшеніе въ этомъ учрежденіи принциповъ централизаціи, взаимной отвѣтственности заемщиковъ и самоуправленія ихъ и отсутствіе прямо заинтересованныхъ въ веденіи дѣла лицъ, съ разбросанностью заемщиковъ на громадной территоріи Россіи и происходящимъ отсюда полнымъ отсутствіемъ контроля за дѣйствіями центральнаго управленія, создавало такія условія дѣятельности учрежденія, которыя ни въ какомъ случаѣ не могли способствовать его успѣху и процвѣтанію. Вообще

банки на началах самоуправленія и взаимнаго ручательства могутъ существовать только при условіи ограниченности района дѣятельности ихъ, дающей возможность серьезнаго, а не фиктивнаго контроля; а у насъ, въ Россіи, какъ показалъ опытъ съ учрежденіями взаимнаго кредита, и эти условія не исключаютъ возможности неправильнаго веденія дѣла и даже злоупотребленій. II, дѣйствительно, печальные результаты дѣятельности Общества Взаимнаго Поземельнаго Кредита не замедлили обнаружиться: исторія этого учрежденія извѣстна всѣмъ и останавливаться на ней нѣтъ необходимости.

Нужда землевладѣльцевъ въ деньгахъ была такъ велика, что открытіе дѣйствій Общества Взаимнаго Поземельнаго Кредита привѣтствовалось во всей Россіи и, не смотря на несовершенство организаціи по осмотру и оцѣнкамъ имѣній и на медленность въ выдачѣ ссудъ, Общество въ теченіи семи лѣтъ, до 1873 года, выдало ссудъ около 100.000,000 руб., что указываетъ на успѣхъ его въ первое время, обусловливавшійся необходимостью земельного кредита и недостаткомъ денегъ въ провинціи.

Необходимость предоставленія населенію относительно дешеваго земельного долгосрочнаго кредита, *разрѣшаемаго при томъ возможно скорѣе, а не черезъ долгій промежутокъ времени*, иногда черезъ годъ и болѣе, когда интересы въ кредитѣ измѣнялись, болѣе всего сознавалась въ провинціи. Въ провинціи ясно видѣли, что на землю, приносящую относительно высокій и вѣрный доходъ, имѣется большой спросъ,

который все усиливается, и что, если несмотря на то, цѣна на земли низка, то только потому, что она искусственно понижается издавна задолженными землевладельцами, которые въ своихъ слабыхъ рукахъ не могутъ ее удержать. Съ другой стороны ясно сознавалось, что при ненормально высокой въ то время относительной доходности земель (она доходила до 10⁰/о покупной цѣны того времени и выше) невысокій % долгосрочныхъ земельныхъ ссудъ дѣлаетъ выгодной покупку земель при залогѣ ея въ кредитномъ учрежденіи, наприм. въ Обществѣ Взаимнаго Поземельнаго Кредита, или въ Херсонскомъ Земельномъ Банкѣ. Эти обстоятельства прямо указывали на необходимость такихъ кредитныхъ учреждений, которыя удовлетворяли бы этимъ потребностямъ, подъ вліяніемъ чего и возникли акціонерные земельные банки. Учрежденіе русскихъ акціонерныхъ земельныхъ банковъ въ значительной степени облегчалось опытомъ западно-европейскихъ кредитныхъ ипотечныхъ учреждений, германскихъ, австрійскихъ и французскаго *Crédit Foncier*, уставы и практика коихъ давали возможность выработать такой нормальный уставъ, въ которомъ были бы устранены недостатки ихъ и который отвѣчалъ бы интересамъ русскаго землевладѣнія *). Какъ и слѣдовало ожидать, первый акціо-

*) Если въ учрежденіи ипотечнаго кредита и проявился недостатокъ, то это былъ коренной недостатокъ, общій всѣмъ подобнаго рода учрежденіямъ, зависящій отъ отсутствія въ Россіи ипотечной системы. Этотъ недостатокъ причинили всѣмъ заемщикамъ

перный земельный банкъ былъ учрежденъ не въ столицахъ, а въ провинціи — Харьковскій земельный банкъ, 4 Мая 1871 г.; черезъ годъ былъ учрежденъ другой банкъ — Полтавскій, а затѣмъ въ теченіе 1872 — 1873 г. и всѣ остальные акціонерные земельные банки. Точно также не требуетъ поясненій почему и акціонерные земельные банки, какъ Херсонскій банкъ и Общество Взаимнаго Поземельнаго Кредита, были учреждены не капиталистами, а дворянами, которые приглашали уже къ участию капиталистовъ. И въ этомъ отношеніи извѣстныя имена учредителей акціонерныхъ земельныхъ банковъ — кн. А. В. Черкаскаго, кн. Голицына, А. Ф. Бантыша, Г. Д. Колокольцова, князей Оболенскихъ, И. А. Васильчикова, И. М. Чичачева, Л. Г. Милорадовича, И. П. Дурново, Мясоѣдова, князя М. В. Кочубея, князя Кудашева, гр. И. В. Левашева, кн. А. И. Бяратинскаго, гр. А. С. Платера, гр. П. И. Зубова, гр. Платова, гр. Орлова-Денисова, и др., какъ нельзя болѣе доказываютъ, что акціонерные земельные банки явились вслѣдствіе настоящей нужды въ долгосрочномъ кредитѣ, болѣе всего сознаваемой мѣстными же дворянами-землевладѣльцами.

не мало хлопотъ и обременяетъ ихъ крупными издержками, нисколько не гарантируя ни банки, ни третьихъ лицъ отъ злонамѣренныхъ дѣйствій.

II.

Какъ велика была потребность въ дешевомъ долгосрочномъ кредитѣ и притомъ быстро осуществляемомъ и какъ вѣрно была понята эта потребность учредителями акціонерныхъ земельныхъ банковъ, видно изъ того, что до 1 Января 1874 года акціонерные земельные банки выдали ссудъ болѣе 70.000,000 руб. подъ земли. Такое быстрое развитіе операцій вновь учрежденными акціонерными земельными банками рядомъ съ тѣмъ фактомъ, что Общество Взаимнаго Поземельнаго Кредита, производившее свои операціи уже въ теченіи восьми лѣтъ и имѣвшее уже готовую организацію, за тотъ же періодъ времени выдало ссудъ всего только 30.000,000 руб., какъ нельзя болѣе доказываетъ правильность постановки новыхъ учрежденій. Большая часть ссудъ, выданныхъ акціонерными земельными банками, пошла на удовлетвореніе частныхъ кредиторовъ, взимавшихъ (какъ было уже указано выше) чрезвычайно высокій процентъ, доходившій *по закладнымъ* до 18⁰/₀ *).

*) По частнымъ свѣдѣніямъ, полученнымъ отъ земельныхъ банковъ, оказывается, что изъ суммы выданныхъ до 1878 года ссудъ.

Хотя по ссудамъ земельныхъ банковъ заемщики, получая ссуду 6% закладными листами, платили 7¹/₂%, что по расчету курса закладныхъ листовъ составляло около 9%, съ погашеніемъ на капиталъ, но при существовавшемъ тогда высокомъ уровнѣ процентовъ частнаго кредита, когда и Государственный Банкъ по учету краткосрочныхъ первоклассныхъ векселей взималъ 7¹/₂%) *), платежи заемщиковъ акціонерныхъ земельныхъ банковъ признавались невысокими и, не смотря на низкій курсъ закладныхъ листовъ, ипотечный кредитъ въ акціонерныхъ земельныхъ банкахъ представлялся особо выгоднымъ для заемщиковъ, въ особенности еще потому, что относительная доходность земель была очень высока.

Результаты появленія такого относительно дешеваго кредита не замедлили обнаружиться самымъ очевиднымъ образомъ на интересахъ заемщиковъ и въ особенности на интересахъ всѣхъ вообще землевладѣльцевъ того времени. Земельные банки, доставивъ дешевый, доступный и главное быстро открываемый кредитъ, предоставили землевладѣльцамъ, обремененнымъ частными долгами, возможность получить ссуду изъ вдвое низшаго процента и тѣмъ значительно

около половины удержано банками на погашеніе частныхъ долговъ, означенныхъ въ залоговыхъ свидетельствахъ; въ дѣйствительности частныхъ долговъ, вызывавшихъ необходимость залога имѣній въ банкахъ, было гораздо болѣе, но они не вошли въ залоговыя свидетельства, такъ какъ не были предъявлены ко взысканію и погашались самими заемщиками,

*) Государственный банкъ взималъ по учету векселей въ 1873 году 7¹/₂%.

облегчить свое положеніе, а лицамъ, стремившимся къ землѣ, но не имѣвшимъ достаточныхъ капиталовъ, съ помощью этого кредита, возможность пріобрѣсти имѣнія у болѣе слабыхъ рукъ. Желавшихъ купить земли по неизмовѣрно дешевымъ цѣнамъ, обусловливающимся исключительно недостаткомъ капиталовъ въ провинціи и большимъ предложеніемъ земель, явилось много. Земля, благодаря этому, сразу вошла въ кругъ экономическаго оборота и, подчиняясь законамъ послѣдняго, стала подниматься въ цѣнѣ, и цѣны на землю росли не по днямъ, а по часамъ.

Цѣна на землю стала быстро подниматься послѣ открытія операцій Херсонскимъ земельнымъ банкомъ и Обществомъ Взаимнаго Поземельнаго Кредита, т. е. послѣ 1865—1866 годовъ, но въ особенности она стала быстро расти съ 1870 года, и къ 1880 году увеличилась въ 2—3 раза, смотря по мѣстностямъ, а въ нѣкоторыхъ губерніяхъ, какъ напримѣръ въ Таврической губерніи, отъ 4 до 10 разъ. Само собою разумѣется, что на поднятіе цѣнъ на землю вліяла цѣлая масса условій—нарождавшееся населеніе, предъявлявшее требованія на землю, превосходные урожаи 1870, 1874 и 1877 годовъ и хорошіе урожаи 1872, 1873 и 1876 годовъ, расширявшаяся сѣтъ желѣзныхъ дорогъ и много другихъ, но и въ числѣ ихъ вліяніе дешеваго кредита земельныхъ банковъ должно было проявиться особенно сильно.

Мы видѣли, что низкія цѣны на землю, не соответствующія ихъ доходности, опредѣлялись, главнымъ образомъ, недостаткомъ въ провинціи капиталовъ,

группировавшихся въ большихъ центрахъ, и вслѣдствіе того чрезмѣрно высокимъ процентомъ частнаго кредита, обременявшимъ до крайности должниковъ-землевладѣльцевъ, и массою вынужденныхъ предложеній земли, которая не находила себѣ покупателей по отсутствію въ провинціи капиталовъ. Земельные банки доставили относительно дешевый кредитъ, благодаря которому масса землевладѣльцевъ, изнывавшихъ подъ тяжестью частныхъ долговъ и готовыхъ уже къ вынужденной ликвидаціи своихъ имѣній по дешевымъ цѣнамъ, получили возможность избавиться отъ тяготѣвшихъ надъ ними срочныхъ частныхъ долговъ. Вслѣдствіе этого предложеніе земель разомъ сократилось. Въ свою очередь требованіе на земли возросло со стороны населенія, которое получило возможность съ помощью относительно дешеваго кредита покупать земли высокой доходности. Все это, такъ сказать, съ двухъ сторонъ способствовало поднятію цѣнъ на землю до уровня, болѣе соответствующаго доходности земли и проценту на капиталъ, въ большихъ центрахъ, т. е. проценту по государственнымъ бумагамъ. Такимъ образомъ, впервые послѣ реформы наступила разцѣнка земель,—разцѣнка неизбежная, вслѣдствіе новыхъ условій народной жизни. И въ этомъ отношеніи земельные банки, всѣ вообще, способствуя правильной разцѣнкѣ земель, а не искусственной, произвели благотворный переворотъ въ землевладѣніи. А что поднятіе цѣнъ на земли не было вызвано земельными банками искусственно, а явилось прямымъ послѣдствіемъ перемѣщенія при ихъ посред-

ствѣ капиталовъ въ провинцію, гдѣ въ нихъ были крайній недостатокъ, и что этимъ путемъ земельные банки способствовали оживленію сельскаго хозяйства, служить доказательствомъ еще и то, что цѣны на земли съ 1880 года, несмотря на наступившія вскорѣ неблагопріятныя условія для сельскаго хозяйства, не только не упали, но и повысились.

Успѣхъ акціонерныхъ земельныхъ банковъ хотя и побуждалъ земельные банки на дальнѣйшее развитіе своихъ операцій, но вмѣстѣ съ тѣмъ заставилъ ихъ и призадуматься надъ возможностью быстро расширенія таковыхъ, при обнаружившихся тогда условіяхъ размѣщенія закладныхъ листовъ на денежномъ рынкѣ.

Дѣло въ томъ, что 6% закладные листы, выпущенные сначала въ обращеніе свыше 90 руб. за 100, стали быстро падать въ цѣнѣ и къ концу 1873 года упали до 80%, а въ слѣдующемъ году до 76%. При такомъ паденіи цѣнъ закладныхъ листовъ, которое обуславливалось не столько недостаткомъ въ большихъ центрахъ капиталовъ, сколько понятнымъ недоверіемъ къ облигаціямъ, выбрасываемымъ на биржу на громадныя суммы неизвѣстными еще тогда обществу, съ точки зрѣнія солидности, учрежденіями, земельнымъ банкамъ было необходимо въ ущербъ развитія своихъ операцій, прежде всего заручиться доверіемъ общества. Въ виду этого на первомъ-же съѣздѣ представителей земельныхъ банковъ, въ 1873 году, было постановлено ограничить выпускъ закладныхъ листовъ извѣстною суммою, распредѣливъ ее между всеми акціонерными земельными банками.

Постановленіе съѣзда представителей земельных банковъ не замедлило принести результаты. Капиталисты наглядно убѣдились въ томъ, что акціонерные земельные банки далеки отъ того, чтобы выдавать рискованныя ссуды, и потому возвратили свое довѣріе къ закладнымъ листамъ, которые въ теченіи нѣсколькихъ мѣсяцевъ поднялись вновь почти до 90%.

Ограничивъ выпускъ закладныхъ листовъ, акціонерные земельные банки кромѣ того сократили свои операціи на столько, что не исчерпывали всего опредѣленнаго съѣздомъ кредита и въ теченіи послѣдующихъ трехъ лѣтъ выдали ссудъ только на сумму до 50 милл. руб., отсылая жаждавшихъ повышеннаго кредита въ Общество Взаимнаго Поземельнаго Кредита, которое въ теченіи того же времени выдало ссудъ на 60 милл. руб., а всего на 190 милл. руб.; этой суммой Общество Взаимнаго Поземельнаго Кредита и ограничилось въ своихъ операціяхъ, такъ какъ затѣмъ наступили для него тяжелые дни и новые заемщики уже не обращались къ нему, а старые не могли освободиться отъ него.

Въ теченіи послѣдующихъ трехъ лѣтъ всѣ земельные банки сокращали свои операціи по выдачѣ новыхъ ссудъ до возможнаго минимума. Политическія осложненія, а затѣмъ война на Балканскомъ полуостровѣ и сопряженное съ нею общее паденіе цѣнъ на всѣ государственныя и ипотечныя бумаги наложили на земельные банки обязанность относиться къ выдачѣ новыхъ ссудъ и къ выпускамъ закладныхъ листовъ съ особенною осторожностью.

Въ концѣ 1880 года вновь начинается усиленная дѣятельность земельныхъ банковъ по выдачѣ земельныхъ ссудъ. Превосходные урожаи 1878—1881 г.г. и высокія цѣны на хлѣбъ съ 1877 по 1883 годъ подняли доходность земель на столько, что явилась масса покупателей на земли. Земли покупались нарасхватъ и для этихъ покупокъ закладывались въ земельные банки въ расчетѣ уплачивать проценты изъ высокой доходности имѣній. По существовавшимъ тогда цѣнамъ на хлѣбъ, не смотря на повышенныя цѣны на землю, все-таки представлялась значительная выгода покупки земель на такихъ основаніяхъ. Въ теченіи этого періода лихорадочной покупки имѣній акціонерные земельные банки выдали новыхъ ссудъ подъ земли 100 милл., а всего къ 1 Января 1886 года выдали ссудъ подъ земли около 260 милл.

Хотя платежи заемщиковъ акціонерныхъ и Херсонскаго земельныхъ банковъ и въ то время были высоки и въ первыхъ доходили до 7½% съ погашеніемъ, но все-таки въ сравненіи съ платежами Общества Взаимнаго Поземельнаго Кредита они были низки, такъ какъ заемщики послѣдняго платили свыше 9% и положеніе ихъ было крайне тяжелое. Не имѣя возможности перейти въ акціонерные земельные банки, вслѣдствіе тяжелыхъ условій погашенія ссудъ, заемщики Общества Взаимнаго Поземельнаго Кредита громко заявляли о своемъ положеніи и въ земскихъ, и въ дворянскихъ собраніяхъ, и въ печати, и наконецъ въ бурныхъ засѣданіяхъ общихъ собраній Общества, гдѣ извѣстный земскій дѣятель П. П. Шеншинъ, со свойствен-

нымъ ему талантомъ, защищалъ интересы заемщиковъ и, наконецъ, добился того, что правительство все дѣло Общества взяло въ свои руки. Однимъ изъ результатовъ этого тяжелаго положенія заемщиковъ Общества Взаимнаго Поземельнаго Кредита и жалобъ на дороговизну земельного кредита вообще было, какъ извѣстно, учрежденіе Государственнаго Дворянскаго Земельнаго Банка.

III.

Въ 1886 году открылась дѣятельность Государственнаго Дворянскаго Земельнаго Банка. Задача его состояла въ предоставленіи особо льготныхъ условій кредита дворянамъ для поднятія благосостоянія, а слѣдовательно и значенія помѣстнаго дворянства, и эту задачу онъ легко могъ осуществить, такъ какъ, не обязанный выдавать дивиденды, а слѣдовательно и получать отъ заемщиковъ на составленіе ихъ премію, пользуясь даровыми и неоцѣнимыми услугами Государственнаго Банка и особыми льготами по выпуску закладныхъ листовъ и выпуская заемъ съ выигрышами изъ $2\frac{1}{4}\%$, онъ, разумѣется, имѣлъ возможность выдавать ссуды на особо льготныхъ условіяхъ сравнительно съ акціонерными земельными банками. И, дѣйствительно, разница въ условіяхъ кредита была объявлена довольно большая: Дворянскій Банкъ выдавалъ ссуды изъ $5\frac{1}{2}\%$ съ погашеніемъ въ 51 годъ, а земельные банки выдавали ссуды изъ $6\frac{1}{2}\%$ и только Полтавскій земельный банкъ выдавалъ ссуды изъ $6\frac{1}{4}\%$ съ погашеніемъ въ $43\frac{1}{2}$ года. Но кромѣ разницы платимыхъ процентовъ главная льгота Дворянскаго Банка заключалась въ размѣрѣ выдаваемыхъ имъ ссудъ.

Въ то время, какъ земельные банки, стѣсненные установленными Министерствомъ Финансовъ нормами, не имѣли права возвышать оцѣнку даже въ тѣхъ случаяхъ, въ которыхъ, по тѣмъ или другимъ условіямъ, такая оцѣнка была бы вполне цѣлесообразна, справедлива и необходима, а въ другихъ случаяхъ, ради осторожности, опасаясь убытковъ, не признавали возможнымъ повышать оцѣнку даже до этой нормы, Государственный Дворянскій Земельный Банкъ никакими нормами не стѣснялся и имѣлъ право выдавать ссуды даже въ размѣрѣ 75⁰/₁₀₀ его оцѣнки, т. е. въ такомъ размѣрѣ, въ какомъ земельные банки не могли и помышлять о выдачѣ ссудъ и который былъ чрезвычайно соблазнительнымъ для многихъ и многихъ заемщиковъ. Таковыя ссуды вмѣстѣ съ недоимками въ дѣйствительности составляютъ почти полную стоимость имѣнія и не могутъ погашаться срочными платежами изъ доходовъ имѣній. Все это, ясное для многихъ и въ то время, а очевидное для всѣхъ только въ настоящее, во вниманіе не принималось. Имѣлось въ виду только одно—получить возможно большую ссуду и притомъ дешевую, на столько дешевую, что процентъ, платимый по долгосрочной ссудѣ, оказывался ниже учетнаго процента по краткосрочнымъ векселямъ. *Это явленіе, нигдѣ, ни въ какой странѣ не наблюдавшееся, манило къ дешевому кредиту, поднимало опять-таки цѣну на землю, но поднимало ее уже искусственно и, разумѣется, тѣмъ самымъ уменьшало относительный доходъ, приносимый землею.*

IV.

Извѣстно, что интересъ въ дѣлѣ есть та призма, которая преломляетъ всякія доказательства, дѣлаетъ ихъ своеобразными и позволяетъ ихъ воспринимать по столько, по скольку они соотвѣтствуютъ этимъ интересамъ. Это объясняетъ почему въ вопросѣ о размѣрахъ срочныхъ платежей по ипотечному кредиту въ обществѣ, среди задолженныхъ землевладѣльцевъ, существуетъ самое превратное представленіе о томъ, какъ эти платежи должны быть нормированы и какъ они должны вліять на землевладѣніе. Въ средѣ задолженныхъ землевладѣльцевъ существуетъ, напримѣръ, глубокое убѣжденіе, что размѣръ срочныхъ банковыхъ платежей по ипотечному кредиту *долженъ быть* непременно значительно ниже дохода приносимаго землею, хотя бы земля была заложена въ полной ея стоимости, и что землевладѣніе переживаетъ кризисъ именно потому, что въ условіяхъ ипотечнаго кредита проявляется обратное—доходность земли оказывается ниже размѣра срочныхъ платежей. Такое убѣжденіе настолько распространено, благодаря постояннымъ утвержденіямъ задолженныхъ землевла-

дѣльцевъ (а ихъ — не малое число), что даже лица, власть имѣющія, которымъ казалось бы должны бы быть извѣстны основные законы кредита, и тѣ пресерьезно указываютъ на это явленіе, какъ на причину кризиса и отъ удивленія широко раскрываютъ глаза, когда кто либо позволяетъ себѣ не соглашаться съ такимъ мнѣніемъ. Вотъ почему выясненіе вопроса о нормальномъ размѣрѣ процентовъ по долгосрочному кредиту и о вліяніи на землевладѣніе срочныхъ платежей по этому кредиту, представляя особый интересъ, вмѣстѣ съ тѣмъ необходимо.

Процентъ на капиталъ въ данное время въ странѣ долженъ быть выше ренты (земельной). Этотъ законъ обуславливается тѣмъ, что процентъ на капиталъ стремится къ уменьшенію, сообразно увеличенію капиталовъ въ странѣ, а земельная рента стремится къ повышенію соотвѣтственно росту населенія, которое по понятнымъ причинамъ — матеріальнымъ и психологическимъ — всегда стремилось, стремится и будетъ стремиться къ землѣ. При нормальныхъ условіяхъ общественной и экономической жизни страны, нарождающееся населеніе, предъявляя новыя требованія на землю, поднимаетъ цѣну на земли, а нарастающіе капиталы, ища себѣ помѣщенія, понижаютъ процентъ за пользованіе собою и, понижая общій уровень процента на капиталъ, тѣмъ самымъ косвенно, но неотразимо поднимаютъ въ свою очередь цѣну на земли. Слѣдовательно, цѣна на земли повышается соотвѣтственно вліянію этихъ двухъ факторовъ, при чемъ рента относительно уменьшается, хотя бы абсолютно

она не измѣнялась и оставалась на прежнемъ уровнѣ. Очевидно, что разница въ соответственныхъ размѣрахъ ренты и процента на капиталъ должна быть тѣмъ болѣе, чѣмъ болѣе страна обильна капиталами и чѣмъ гуще населена. Въ такихъ странахъ, какъ наприм., въ Англии, Германіи, Франціи, Бельгій, Голландіи и пр., рента составляетъ отъ $\frac{1}{2}$ до $\frac{5}{8}$ размѣра процентовъ, приносимыхъ государственными бумагами, т. е. процента на капиталъ въ странѣ; въ странахъ многоземельныхъ и бѣдныхъ капиталами земля цѣнится ни во что, а капиталъ, наоборотъ, приноситъ громадныя проценты *).

Размѣръ ренты (земельной) точно также вліяетъ на цѣну земли. Размѣръ ренты зависитъ отъ степени годности земли для извѣстной культуры, т. е. плодородности ея (въ обширномъ смыслѣ этого понятія), и отъ экономическихъ и политическихъ условій, вліяющихъ на добычу и сбытъ продуктовъ, а слѣдовательно и на цѣну ихъ. Чѣмъ постояннѣе эти условія, тѣмъ болѣе вѣрна доходность земли, тѣмъ меньшимъ колебаніямъ подвергается размѣръ ренты и тѣмъ постояннѣе постепенное поднятіе цѣнъ на земли. Но вліяніе этихъ колебаній въ сторону пониженія цѣнъ на землю въ значительной степени умѣряется выше-

*) Хотя существующій процентъ по государственнымъ бумагамъ и не представляетъ точнаго мѣрила обилія капиталовъ въ странѣ, но во всякомъ случаѣ онъ до нѣкоторой степени можетъ служить приблизительнымъ показателемъ такого обилія и, потому, можетъ служить цѣлямъ сопоставленія и сравненія въ обсуждаемомъ вопросѣ.

указанными двумя факторами — народненіемъ населенія и увеличеніемъ капиталовъ, — почему даже при абсолютномъ пониженіи размѣра ренты цѣна на землю все-таки можетъ повыситься, если требованія на землю со стороны населенія возрастаютъ, а нарастающіе капиталы ищутъ себѣ вѣрнаго и постояннаго помѣщенія *).

Такимъ образомъ, цѣна на землю слагается подъ вліяніемъ взаимодѣйствія трехъ факторовъ — новыхъ требованій на землю нарождающагося населенія, конкуренціи нарастающихъ капиталовъ и размѣра ренты. Въ нашу задачу не входитъ изслѣдованіе вопроса о томъ, въ какой степени каждый изъ этихъ факторовъ вліяетъ на цѣну земли, но необходимо имѣть въ виду только слѣдующее. Наростаніе капиталовъ и пониженіе процента на капиталъ непремѣнно должно

*) Такое явленіе наблюдаемъ и наблюдается въ настоящее время у насъ, гдѣ раздѣлка земель сообразно ихъ доходности и существующимъ капиталамъ далеко еще не окончена и находится въ состояніи полнаго и оживленнаго разгара. Въ шестидесятыхъ годахъ земли, цѣнившіяся въ 30—40 рублей десятина, приносили отъ 3 до 5 рублей; въ семидесятыхъ годахъ тѣ же земли, цѣнившіяся въ 50—100 рублей, приносили отъ 5 до 6 и даже до 7 рублей; въ началѣ восьмидесятыхъ годовъ тѣ же земли, цѣнившіяся въ 100—150 и даже 175 рублей, приносили отъ 6 до 12 рублей; съ 1884 года доходность земель средней черноземной полосы упала и цѣна на земли временно также упала (правильнѣе сказать — на землю не предьявлялся усиленный спросъ); но затѣмъ, когда доходность земель поднималась весьма медленно, цѣна на землю стала быстро расти и въ теченіи десяти лѣтъ, не смотря на неблагопріятные годы (1892—1895), опять поднялась почти повсемѣстно до прежняго уровня, а въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ (особенно на югѣ Россіи) даже превысила прежнія цѣны.

вызывать поднятіе цѣнъ на землю, хотя бы населеніе и не нарождалось и не предъявляло *новыхъ* требованій на землю (въ сущности такого положенія не можетъ быть), такъ какъ при нормальныхъ условіяхъ экономической жизни страны размѣръ ренты представляется болѣе или менѣе постояннымъ, тогда какъ процентъ на капиталъ стремится къ пониженію. *Поэтому капиталъ, затраченный въ землю, современемъ долженъ будетъ приносить болѣе высокій процентъ сравнительно съ тѣмъ же капиталомъ, отдаваемымъ въ пользованіе.*

Изъ всего этого очевидно, что такъ какъ цѣна на земли въ данной странѣ должна слагаться только подѣ влияніемъ взаимодействія трехъ вышеуказанныхъ факторовъ, то при нормальныхъ условіяхъ экономической жизни страны *никакія другія причины не должны вліять на разцѣнку земель*, такъ какъ неправильная разцѣнка земель не можетъ не вліять вредно на интересы землевладѣльцевъ, а слѣдовательно и на интересы землевладѣнія, слагающіеся изъ первыхъ, *и что слѣдовательно постороннія вліянія на разцѣнку земель, вносящія въ экономическую жизнь страны нежелательный элементъ, должны быть по возможности устраняемы.*

Точно также понятно, что нормальныя условія экономической жизни страны *не допускаютъ того*, чтобы ежегодные платежи по долгосрочному ипотечному кредиту могли быть ниже существующаго въ странѣ процента на капиталъ или равны ему: первые должны быть *непремѣнно* выше втораго и отно-

сительная разница между ними должна быть тѣмъ болѣе, чѣмъ болѣе капитала въ странѣ. Процентъ по ипотечному кредиту находить себѣ оправданіе въ существующемъ процентѣ на капиталъ и кромѣ того, вслѣдствіе своей долгосрочности, подверженъ большому риску, почему и долженъ оплачиваться болѣе высокимъ процентомъ. Кромѣ того, къ проценту по долгосрочному кредиту прибавляется известная доля погашенія долга, что должно еще болѣе увеличивать ежегодные платежи. Напримѣръ: во Франціи государственныя бумаги (рента) приносятъ 3%, рента земельная колеблется между 1½ и 2%, ипотечный кредитъ оплачивается 4—4½% съ погашеніемъ; въ Германіи государственныя бумаги приносятъ 3—3½%, земельная рента колеблется между 1½ и 2%, ипотечный кредитъ оплачивается 4—4½%; въ Англии и Америкѣ, въ странахъ изобилующихъ капиталами, разница между процентомъ на капиталъ и ежегодными платежами по долгосрочному ипотечному кредиту еще болѣе.

При такой разницѣ между размѣромъ ежегодныхъ платежей по долгосрочному ипотечному кредиту и размѣромъ существующаго въ данное время процента на капиталъ, ипотечный кредитъ не можетъ оказывать вліянія на цѣну земель, а слѣдовательно и на разцѣнку ихъ, такъ какъ каждый землевладѣлецъ знаетъ, что достаточно заложить свой участокъ земли въ одну половину его стоимости, чтобы не получать съ него ренты. Поэтому въ этихъ странахъ къ обремененію земли ипотечнымъ долгомъ прибѣгаютъ съ

должной осторожностью или въ цѣляхъ хозяйственныхъ улучшеній, которыя увеличиваютъ доходъ земли, или въ цѣляхъ покупки участковъ земли съ уплатою ежегодныхъ платежей изъ постороннихъ сбереженій (напримѣръ, изъ доходовъ съ другого участка, не обремененнаго долгомъ). Такимъ образомъ, раздѣлка земель происходила и происходитъ нормально, подъ вліяніемъ вышеуказанныхъ трехъ факторовъ и на эту раздѣлку не вліяютъ никакія постороннія причины, колеблющія цѣну земель и вносящія неопредѣленность въ условія землевладѣнія *).

Но совсѣмъ иныя условія землевладѣнія проявляются, если ежегодные платежи по долгосрочному ипотечному кредиту будутъ менѣе процента на капиталъ. Если создать такое положеніе, а его создать можно только искусственно, то неминуемо должна послѣдовать приплата къ этимъ платежамъ изъ постороннихъ источниковъ, за счетъ государства, а землевладѣльцу представлялся бы прямой расчетъ получить подъ свою землю возможно высшую ссуду изъ низкихъ ежегодныхъ платежей и помѣстить полученную сумму въ процентныя бумаги, приносящія высшій доходъ, т. е. создавалось бы положеніе, при которомъ землевладѣльцы наталкивались бы къ непрерывному залoгу своихъ имѣній по возможно высшей

*) Въ Германіи вслѣдствіе высокихъ ссудъ подъ земли, выдаваемыхъ земельными банками, цѣны на земли искусственно поднялись, что вмѣстѣ съ упадкомъ доходности земель сильно отразилось на новыхъ покупателяхъ на землю. По поводу этого „аграрнаго кризиса“ въ Германіи возникла цѣлая литература.

оцѣнкѣ. Но кромѣ того, при такихъ условіяхъ поднималась бы искусственно цѣна на землю, а относительная доходность ея значительно понизилась бы. Напримѣръ, если при рентѣ въ 3%, ежегодныхъ платежей по ипотечному кредиту въ 5¹/₂% и 4¹/₂% на капиталъ, цѣна десятины земли опредѣляется въ 100 руб., то землевладѣлецъ не можетъ заложить ее выше 54% стоимости, такъ какъ при такомъ залогѣ 1,000 десятинъ онъ получалъ-бы ренты 3,000 рублей и уплачивалъ - бы банку ежегодно около 3,000 руб. срочныхъ платежей, ничего не оставляя себѣ на жизнь; но если ежегодные срочные платежи по ипотечному долгосрочному кредиту будутъ понижены до 3%, землевладѣльцу представится прямой расчетъ заложить свою землю и заложить ее по возможно высшей оцѣнкѣ, такъ какъ ежегодные платежи будутъ не только окупаться рентой, но еще получится остатокъ, а на взятую изъ банка ссуду онъ купитъ государственныхъ %% бумагъ и будетъ получать 1¹/₂% даромъ, за счетъ государства и третьихъ лицъ, то есть будетъ получать увеличенный доходъ съ земли. Въ вышеприведенномъ примѣрѣ получатся тогда слѣдующія цифры:—землевладѣлецъ заложитъ землю въ 60% ея стоимости и будетъ вносить въ банкъ срочные платежи въ размѣрѣ 1,800 руб., оставляя себѣ 1,200 руб. и кромѣ того, купивъ на 58,000 руб. полученной ссуды государственныхъ %% бумагъ, будетъ получать по нимъ 2,480 руб., то есть всего будетъ получать со своихъ 1,000 десятинъ не 3,000 руб., а 3,680 руб., и будетъ получать лишнихъ 680

руб. только за то, что заложилъ свою землю. Очевидно, что земля должна подняться въ цѣнѣ по крайней мѣрѣ до 125 руб., почему рента относительно понизится съ 3% на 2,4%, оставаясь абсолютно на прежнемъ уровнѣ. Этотъ примѣрный подсчетъ ярко и характерно рисуетъ вліяніе размѣра срочныхъ платежей по долгосрочному ипотечному кредиту на землевладѣніе вообще и на характеръ его въ частности. А вліяніе это должно проявиться весьма серьезно и неминуемо должно ~~нежелать~~ ~~нежелать~~ землевладѣніе. Если банкъ ипотечнаго кредита предоставитъ такой льготный кредитъ только одному разряду лицъ, исключивъ другихъ, то земли, заложенные въ немъ, поднимаясь въ цѣнѣ искусственно, косвенно, но неотразимо, будутъ вліять на цѣну сосѣднихъ земель, которыя не могутъ быть заложены въ этомъ банкѣ; цѣны на эти послѣднія земли будутъ подниматься, но поднимутся только до извѣстнаго уровня, который все-таки будетъ ниже уровня цѣнъ первыхъ земель. Въ результатѣ получится несообразность, которая, хотя и не приведетъ къ губельнымъ результатамъ, но не можетъ быть объяснена съ точки зрѣнія государственной необходимости раздѣлить всѣхъ жителей на сыновъ и пасынковъ, изъ коихъ первые должны увеличивать свои богатства за счетъ вторыхъ. Въ выигрышѣ окажутся только тѣ, кто желаетъ разстаться со своими землями, которыя будутъ куплены по дорогой цѣнѣ, съ уменьшенной искусственно доходностью ихъ, новыми лицами; эти лица несомнѣнно окажутся въ болѣе тяжелыхъ условіяхъ хозяйства,

ибо они будутъ получать ренту въ такомъ размѣрѣ, который не соотвѣтствуетъ существующему въ данное время проценту на капиталъ и, слѣдовательно, будутъ бѣднѣть.

Но если банкъ ипотечнаго кредита предоставитъ такой льготный кредитъ всеѣмъ землевладѣльцамъ, то получится совершенно иная картина. Все земли заложенные въ банкъ, должны будутъ подняться въ цѣнѣ и будутъ подниматься быстро скачками. Последующіе залоговщики поднявшихся въ цѣнѣ земель въ 60% ихъ стоимости (все возвышающейся) будутъ еще болѣе поднимать цѣну земель, а залогъ земель по наивысшей оцѣнкѣ будетъ приносить наивысшій доходъ вслѣдствіе разности размѣра ренты и процента приносимаго государственными бумагами, ибо чѣмъ болѣе ссуда, тѣмъ большій капиталъ можетъ принести лишніе 1½% дохода. Такое положеніе будетъ продолжаться до тѣхъ поръ, пока цѣна на землю не поднимется выше двухъ третей ея первоначальной стоимости (въ данномъ примѣрѣ не выше 167 руб.), ибо съ этого момента вся рента земли заложенной въ 60% своей стоимости пойдетъ на срочные платежи и землевладѣльцу останется только выигрышъ отъ разницы размѣра срочныхъ платежей и размѣра % по государственнымъ бумагамъ.

Такимъ образомъ доходъ отъ земли, косвеннымъ образомъ увеличенный, съ этого момента начнетъ уменьшаться. Уменьшеніе это еще болѣе будетъ чувствительно, если по какимъ-либо причинамъ рента понизится и если наступитъ пониженіе процентовъ

по фондамъ, т. е. конверсія бумагъ. Тогда, очевидно, долженъ наступить кризисъ, о размѣрахъ и тяжелыхъ послѣдствіяхъ котораго нельзя себѣ составить даже приблизительнаго представленія.

Эта картина будущаго состоянія землевладѣнія подъ вліяніемъ льготнаго ипотечнаго кредита можетъ быть инымъ представится нѣсколько преувеличенной, но тѣмъ не менѣе она въ основѣ своей безусловно вѣрна. Вѣрность ея непреложно доказывается фактами изъ того прошлаго, которое пережито нашимъ землевладѣніемъ.

Выше было указано, что при учрежденіи земельныхъ банковъ частный кредитъ былъ такъ дорогъ, что срочные платежи земельныхъ банковъ, доходившіе даже до 9% на занятыі капиталъ, *) признавались весьма умѣренными; такое признаніе было правильно, ибо доходность земель по цѣнамъ на земли того времени доходила до 10% и выше. Но благодаря такому кредиту и другимъ вышеуказаннымъ причинамъ цѣны на земли стали быстро подниматься, а процентъ на капиталъ одновременно понижаться, и черезъ двѣнадцать лѣтъ срочные платежи съ 9% упали на 6½%, а рента (земельная) за эти 12—15 лѣтъ возрасла почти въ 1½ раза. Казалось бы, что абсолютное повышеніе размѣра ренты и одновременное съ этимъ пониженіе размѣра срочныхъ платежей должны были бы оказать благотѣльное вліяніе на

*) Вслѣдствіе временнаго пониженія курса закладныхъ листовъ, на что было уже обращено вниманіе.

землевладѣніе и землевладѣльцы должны были бы благодарить свою судьбу? А между тѣмъ, наоборотъ, раздались громкіе вопли дворянъ-землевладѣльцевъ о томъ, что они переживаютъ тяжелый кризисъ вслѣдствіе непомѣрно дорогаго ипотечнаго кредита, разоряющаго ихъ.

Почему же всѣ задолженные землевладѣльцы вдругъ закричали „о несоотвѣтствіи условій выдачи ссудъ земельными банками съ доходностью закладываемыхъ имѣній и о тяжкомъ кризисѣ не только для земледѣлія, но и для землевладѣнія, котораго никто отрицать не станетъ?“ *) Да потому, что условія задолженнаго землевладѣнія совершенно измѣнились и тѣ, кто обременилъ себя большимъ ипотечнымъ долгомъ, забывая основной законъ соотношенія ренты (доходности земель) и % на капиталъ, поставили себя въ довольно тяжелое положеніе и въ невозможность вести прежній образъ жизни при уменьшеніи своихъ доходовъ. Дѣйствительно, когда въ началѣ семидесятыхъ годовъ земля цѣнилась въ 50 руб. десятина и приносила 5 рублей, то заложившій ее въ 30 руб., для уплаты прежнихъ долговъ изъ 12% годовыхъ, уплачивая 2 р. 25 к. (7½%) срочныхъ платежей, землевладѣлецъ имѣлъ 2 р. 75 к. остатка на жизнь, т. е. болѣе того, что получалъ ранѣе; а когда земля поднялась въ цѣнѣ до 150 руб., а рента до 7 р. 50 к., то при залогѣ ея въ 60% ея стоимости приходилось ежегодно платить 5 р. 85 к. (6½%) и на жизнь оста-

*) А. В. Яковлевъ. Земледѣліе, землевладѣніе и кредитъ.

валось вмѣсто 2 р. 75 к. только 1 р. 65 к., каковое уменьшеніе давало себя чувствовать особенно сильно вслѣдствіе все увеличивающейся дороговизны. Когда вслѣдствіе извѣстныхъ причинъ, доходность земель нѣсколько понизилась, то естественно, что сильно задолженные землевладѣльцы не имѣли и этихъ остатковъ и что для нихъ могъ наступить тяжелый кризисъ. Но этотъ кризисъ испытывали далеко не всѣ,—а только тѣ, кто вновь обременилъ себя наивысшимъ долгомъ, такъ какъ пониженіе срочныхъ платежей по ипотечнымъ долгамъ рядомъ съ увеличивающимся (хотя и медленно) абсолютно размѣромъ ренты выводили землевладѣльца изъ этого тяжкаго положенія. Вотъ почему мы наблюдаемъ слѣдующее явленіе, что землевладѣльцы, заложившіе свои земли давно не по высокой оцѣнкѣ и жившіе осторожно и аккуратно, въ настоящее время находятся въ хорошемъ положеніи и никакого кризиса не испытываютъ, а землевладѣльцы, обременившіе себя чрезмѣрнымъ долгомъ, или купившіе имѣнія съ такимъ долгомъ, испытываютъ на себѣ вліяніе уменьшенной доходности земли сравнительно съ доходностью капиталовъ, или, какъ принято говорить, испытываютъ на себѣ вліяніе „тяжкаго землевладѣльческаго и земледѣльческаго кризиса, происходящаго отъ несоотвѣтствія условій ипотечнаго кредита съ условіями землевладѣнія“. Гдѣ лежитъ истина—очевидно для каждаго непредубѣжденнаго челоуѣка.

Такимъ образомъ, оказывается, что благотѣльная, повидимому, мѣра — пониженіе ежегодныхъ пла-

тежей по долгосрочному ипотечному кредиту, *будетъ* благотвѣтельной для землевладѣнія только до тѣхъ поръ, пока она не переходитъ извѣстныхъ границъ, а затѣмъ, она является благотвѣтельной для тѣхъ, кто не желаетъ оставаться землевладѣльцемъ и стремится продать свои земли по дорогой цѣнѣ, и разорительною для самаго землевладѣнія и въ особенности для тѣхъ землевладѣльцевъ, кто видитъ въ землѣ свою кормилицу и которыхъ—масса, сравнительно съ единицами продающими свои имѣнія. Словомъ установился бы такой порядокъ, который, отвѣчая интересамъ нѣкоторыхъ землевладѣльцевъ, особенно задолженныхъ и стремящихся выйти изъ состава землевладѣльцевъ, не отвѣчалъ бы интересамъ серьезныхъ землевладѣльцевъ и землевладѣнія вообще, не способствовалъ бы процвѣтанію его и способствовалъ бы своего рода игрѣ на повышение цѣнъ на землю и на распродажу ея мелкими участками по искусственно возвышенной цѣнѣ *). Такой порядокъ можно сравнить съ тѣмъ явленіемъ, которое проявилось бы на биржѣ съ большою сплюю, еслибы Государственный Банкъ значительно понизилъ учетный процентъ, а коммерческіе банки понизили бы процентъ по ссудамъ и он call'нымъ счетамъ до уровня процента, приносимаго государственной рентой или даже ниже ея: вновь возгорѣлась бы биржевая игра, въ концѣ концовъ которой оказалось бы, что отдѣльные лица нажили громадныя деньги, а масса

*) То же самое въ послѣднее время наблюдается въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ Германіи.

потеряла, накупивъ по дорогой цѣнѣ бумаги съ шзкими, неоправдываемыми существующимъ процентомъ на капиталъ, дивидендами.

Приведенный примѣръ рисуетъ картину такого рѣзкаго характера, которая въ дѣйствительности не можетъ проявиться, но тѣмъ не менѣе въ основѣ своей она вѣрно и наглядно доказываетъ, на сколько вопросъ о пониженіи платежей по долгосрочному ипотечному кредиту сложенъ, насколько онъ требуетъ серьезнаго, всесторонняго обсужденія и почему онъ не можетъ быть рѣшаемъ съ плеча, съ точки зрѣнія односторонней. Въ особенности такой вопросъ представляетъ интересъ для Россіи, гдѣ землевладѣніе, вслѣдствіе незакончившейся еще раздѣлки земель (и другихъ причинъ), находится въ переходномъ состояніи, гдѣ громко раздаются голоса обремененныхъ долгами землевладѣльцевъ, желающихъ разстаться со своими землями по самымъ возвышеннымъ цѣнамъ и гдѣ условія кредита ненормальны. Дѣйствительно, у насъ государственная рента приноситъ 3,8⁰%, краткосрочный учетный кредитъ въ Государственномъ Банкѣ оплачивается 5⁰% (но бываетъ и выше), а въ частныхъ банкахъ колеблется между 6 и 12%, земля приноситъ отъ 3¹/₂—4% и въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ даже до 5% ея стоимости въ настоящее время, а ипотечный кредитъ оплачивается въ Дворянскомъ Банкѣ 4—4¹/₂% съ погашеніемъ, а въ другихъ земельныхъ банкахъ 5¹/₄%. Это ненормальное соотношеніе процентовъ прямо и ярко доказываетъ, что мы переживаемъ острое, переходное время, результаты

котораго должны въ болѣе или менѣе близкомъ будущемъ проявиться и проявиться между прочимъ въ переоцѣнкѣ земель, а слѣдовательно и въ переоцѣнкѣ относительной доходности ихъ, что, все вмѣстѣ взятое, не можетъ не отразиться на землевладѣннн вообще и на характеръ его въ особенности. Эти результаты должны наступить сами собою и проявляться они должны постепенно, не скачками, ибо всякія мѣры, которыя нарушать эту естественную постепенность разцѣнки земли, могутъ повести только къ такой мобилизаціи земель, которая будетъ имѣть характеръ искусственный и потому можетъ повести къ кризису, на что въ настоящее время имѣются уже указанія.



V.

Вопросъ о мобилизаціи земель и о причинахъ этой мобилизаціи представляетъ выдающійся интересъ. Мобилизацію земель объясняютъ главнымъ образомъ разореніемъ помѣстнаго дворянства, которое-де по-чему-то находится въ исключительно невыгодныхъ условіяхъ, причемъ совершенно упускается изъ вида, что условія землевладѣнія извѣстнаго района совершенно одинаковы для лицъ всѣхъ сословій. Между тѣмъ несомнѣнно, что покупающій землю находится въ болѣе невыгодныхъ условіяхъ, чѣмъ его предше-ственникъ, ибо онъ долженъ нести накладные рас-ходы по купчей крѣпости, увеличивающіе стоимость земли и уменьшающіе относительный доходъ ея, и вложить капиталъ на улучшеніе хозяйства, въ боль-шинствѣ случаевъ разореннаго, и ожидать нѣкоторое время дохода. Такимъ образомъ новый собственникъ долженъ получать относительно меньшій доходъ, чѣмъ продавшій землю (увеличеніе дохода отъ меліора-ціи имѣнія, вслѣдствіе вложенія новыхъ капиталовъ, въ этотъ расчетъ приниматься не можетъ), и потому

повидимому долженъ находиться въ худшихъ условіяхъ, а между тѣмъ мы видимъ, что несмотря на это земли переходятъ отъ лицъ, находящихся въ лучшихъ условіяхъ, но какъ говорятъ въ условіяхъ разорительныхъ для землевладѣнія, къ другимъ лицамъ, которыя должны быть поставлены въ еще худшія условія,—но все возвышающейся цѣнѣ. Поэтому если первые разоряются, то, казалось бы, вторые должны непременно разориться? А въ дѣйствительности происходитъ наоборотъ — многіе и многіе изъ помѣстного дворянства разоряются и уступаютъ свои земли другимъ, которыя, заплативъ высокія цѣны за землю, болѣе или менѣе хорошо ведутъ свои хозяйства и свои дѣла. Чѣмъ же можно объяснить такое ненормальное положеніе и чѣмъ объясняется убѣжденіе, что землевладѣніе все разорено? И то, и другое объясняется многими причинами, которыя всѣ перечислить невозможно, но между ними есть такія, которыя можно и должно указать.

Прежде всего крики о разореніи землевладѣльцевъ раздаются изъ среды тѣхъ, кои сами не сидятъ на землѣ, не хозяйничаютъ, а поручили свои хозяйства или арендаторамъ, неимѣющимъ силъ справиться съ хозяйствомъ въ тяжелые годы неурожая, периодически посѣщающіе каждую полосу, или ведутъ свои хозяйства черезъ управляющихъ. Такихъ землевладѣльцевъ не малое число и ихъ громкій и вліятельный голосъ является результатомъ тяжелыхъ условій, въ которыя ставятъ ихъ управляющіе и арендаторы и которыя мало по малу ведутъ къ залогоу имѣній и

затѣмъ къ продажѣ всего имѣнія, или части его. При этомъ продажа земли ярко рисуетъ бездоходность ея, такъ какъ остатокъ капитала за вычетомъ долговъ все таки приноситъ болѣе дохода, чѣмъ приносило имѣніе, и сопоставленіе этихъ доходностей какъ нельзя болѣе доказываетъ бездоходность земель. Въ такихъ случаяхъ принято говорить, что землевладѣлецъ работаетъ на земельный банкъ, а не для себя, что Государственный Земельный банкъ разоряетъ дворянъ, совершенно забывая, что доходъ съ земли (рента) *долженъ быть непремѣнно ниже $\frac{0}{100}$ на капиталъ, а ежегодные платежи банку по ссудѣ должны быть выше $\frac{0}{100}$ на капиталъ.*

Затѣмъ, недалеко то время, когда земли приносили болѣе высокій *относительный* доходъ, чѣмъ капиталъ, и когда потому этотъ доходъ увеличивался еще болѣе при залогѣ имѣнія въ банкѣ, такъ какъ банковые платежи были ниже доходности земель; это время всѣмъ памятно и всѣ до такой степени привыкли думать, что это положеніе нормально и что земли должны приносить болѣе высокій доходъ сравнительно съ капиталомъ, что до сего времени лица, которыя казалось бы должны понимать основную разницу между рентой и $\frac{0}{100}$ на капиталъ, серьезно удивляются тому, что *относительная* доходность земли падаетъ, а не возрастаетъ, пропорціонально паденію $\frac{0}{100}$ на капиталъ. Такія лица упорно утверждаютъ, что землевладѣніе наше разоряется отъ того, что земля по сравненію стоимости ея даннаго времени приноситъ менѣе чѣмъ капиталъ и потому

въ своихъ расчетахъ доходности земель имѣютъ обыкновеніе ставить: обработка земли — х, посьѣвъ — у, администрація и т. д. и, наконецъ, 6⁰/₁₀ на капиталъ при стоимости земли даннаго времени, почему въ итогѣ оказывается, что земли дали большой минусъ *). Такой расчетъ прямо неправиленъ, ибо не только 6⁰/₁₀, но даже никакого процента въ этотъ расчетъ вводить нельзя, такъ какъ двойныхъ процентовъ капиталъ, а слѣдовательно и земля, которая должна разсматриваться какъ тотъ же капиталъ, — не приносить, а земли наоборотъ въ данное время должны приносить относительно болѣе низкій доходъ чѣмъ капиталъ, и доходъ *относительно* все понижающійся, сравнительно съ пониженіемъ ⁰/₁₀ на капиталъ, вслѣдствіе быстрого поднятія цѣнъ на землю. А цѣны на землю должны все расти и расти, понижая относительную доходность земель все болѣе и болѣе, такъ какъ на цѣну земель въ Россіи оказываютъ могущественное вліяніе двѣ параллельныя причины — условія землевладѣнія и разцѣнка земель по ихъ доходности, сообразно проценту приносимому государственными бумагами и фондами, которая въ настоящее время въ полномъ ходу, въ полномъ разгарѣ.

Къ 1859 году, ко времени освобожденія крестьянъ, въ 45 губерніяхъ, было въ собственности дворянъ 84% всѣхъ частновладѣльческихъ земель (78.721,000 дес.)

*) Иногда въ такіе подсчеты вводятся и банковые платежи, которые еще болѣе увеличиваютъ этотъ минусъ...

и въ собственности другихъ сословіи около 16% (12.302,000 дес.), причемъ это соотношеніе земель между сословіями было довольно равномерно на всемъ пространствѣ. Въ 20 губерніяхъ, сѣверныхъ, промышленныхъ, бѣлорусскихъ и литовскихъ, дворянскихъ земель было 40.218,000 дес. и земель другихъ сословіи 6.174,000 дес., а въ остальныхъ 25 губерніяхъ, хлѣбопроизводительныхъ, дворянскихъ земель было 38.503,000 дес. и земель другихъ сословіи 6.128,000 дес. Такое распредѣленіе земель между различными сословіями вполне понятно. Земли обрабатывались главнымъ образомъ крестьянами, которые принадлежали или государству, или помѣщикамъ, въ рукахъ которыхъ только и могли собираться земли. Другія сословія владѣли землею только какъ бы въ видѣ исключенія: — немногіе изъ государственныхъ крестьянъ (съ разрѣшенія властей), колонисты — въ губерніяхъ Таврической, Екатеринославской, Херсонской, Саратовской и Самарской (около 1.500,000 дес.), небольшое число купцовъ (свыше 3.000,000 дес. въ губерніяхъ Новгородской, Псковской, Тверской и Пермской лѣсныхъ, приисковыхъ и рудниковыхъ земель) и небольшое число мѣщанъ, сидѣвшихъ на землѣ. Хотя стремившихся къ землѣ всегда была масса среди всѣхъ сословіи, но они не могли пріобрѣтать земли или по неимѣнію правъ на пріобрѣтеніе ея, или по невозможности обрабатывать ее собственными людьми, которыхъ не было, ибо крестьяне-земледѣльцы были прикрѣплены къ землѣ и могли работать на сторонѣ только въ видѣ исключе-

нія, съ разрѣшенія мѣстныхъ властей (государственные крестьяне) или помѣщиковъ *).

При такихъ условіяхъ дворянскія земли, неподлежашія по закону никакимъ ограниченіямъ перехода въ другія руки, въ сущности были прикрѣплены къ дворянскому сословію, такъ какъ дворяне могли продавать свои земли только дворянамъ-помѣщикамъ съ тѣми крестьянами, которые сидѣли на ней и которые обрабатывали ее, т. е. могли продавать крестьянъ съ землею, а не землю, какъ таковую. Поэтому, при какихъ бы условіяхъ и обстоятельствахъ дворянинъ-помѣщикъ ни продавалъ бы свои помѣстья, онъ поневолѣ долженъ былъ продать ихъ тому, кто имѣлъ право владѣть крестьянами, т. е. дворянину. Уходя изъ помѣстнаго дворянства кто-либо изъ дворянъ, его мѣсто занималъ другой помѣщикъ изъ дворянъ, можетъ быть менѣе родовитый, но все же дворянинъ, становившійся въ ряды помѣстнаго дворянства. Такимъ образомъ, на количество земель, находившихся въ собственности дворянъ, не вліяли никакія серьезныя причины и разореніе дворянина и даже цѣлыхъ фамилій дворянскихъ не уменьшало общаго количества дворянскихъ земель. Достаточно ознакомиться съ изслѣдованіемъ Е. П. Карповича

*) Указомъ 1730 г. было воспрещено другимъ сословіямъ кромѣ дворянъ покупать земли въ собственность; указомъ 12 Декабря 1801 года было разрѣшено другимъ сословіямъ, кромѣ крестьянъ, покупать неосвоенныя земли; крестьянамъ это право было даровано только въ 1848 году.

„Замѣчательныя богатства частныхъ лицъ въ Россіи“, чтобы убѣдиться въ томъ, что только въ нѣкоторыхъ дворянскихъ фамиліяхъ нажитыя богатства оставались долѣе трехъ поколѣній; сотни богатѣйшихъ фамилій разорились, но отъ этого ни количество крестьянъ, ни количество земель въ средѣ дворянства не уменьшились, такъ какъ и тѣ и другія перешли въ руки другихъ дворянъ. Только въ исключительныхъ случаяхъ дворянскія земли переходили въ руки другихъ сословій и то изрѣдка, сравнительно небольшими участками.

Но эта картина землевладѣнія совершенно измѣнилась послѣ освобожденія крестьянъ. Актъ освобожденія давалъ милліонамъ крестьянъ юридическое право пріобрѣтенія земель въ собственность, а другимъ сословіямъ фактическое право пріобрѣтенія земель, которыя они отнынѣ могли обрабатывать наемнымъ трудомъ свободныхъ земледѣльцевъ, не стѣсненныхъ уже или, правильнѣе сказать, менѣе стѣсненныхъ въ передвиженіяхъ при поискахъ заработковъ. Благодаря этому, вдругъ, какъ бы по волшебству, все населеніе раздѣлилось на два лагеря: на однихъ, составлявшихъ ничтожное меньшинство (около 115,000), владѣвшихъ почти всею землею, но не умѣвшихъ съ нею справиться, такъ какъ и при даровомъ трудѣ своихъ крестьянъ они обременили себя громаднымъ долгомъ въ 425.000,000 р., и на другихъ — составлявшихъ десятки милліоновъ, жадно стремившихся къ землѣ, только и мечтающихъ о пріобрѣтеніи земель въ собственность, но не имѣющихъ еще

достаточныхъ средствъ для пріобрѣтенія этихъ земель. Очевидно, борьба не могла быть равной и успѣхъ борьбы былъ обезпеченъ массѣ, которой нужно было только собраться съ силами, т. е. съ капиталами, чтобы затѣмъ жадно броситься къ покупкамъ земель, которыхъ она и купила у дворянъ за это время, до 1896 года, въ 45 губерніяхъ, свыше 24.000,000 дес., изъ 78.721,000 дес. принадлежавшихъ прежде дворянамъ, т. е. свыше 30% всѣхъ дворянскихъ земель. И нужно еще удивляться, что за 37 лѣтъ они купили только 30%, а не 70%. Несомнѣнно, что это можетъ быть объяснено только тѣмъ, что хотя населеніе въ указанныхъ 45 губерніяхъ за это время возросло на 30.677,000 душъ, т. е. болѣе чѣмъ на 50%, но въ то же время народное богатство возросло непропорціонально, и что если благосостояніе крестьянъ и поднялось, то поднялось незначительно, и не вездѣ одинаково, въ нѣкоторыхъ районахъ весьма мало, такъ какъ въ противномъ случаѣ одни крестьяне предъявили бы такія на землю требованія, которыя переходятъ границы предположеній. Дѣйствительно, если сопоставить количество пріобрѣтенныхъ за послѣдніе 37 лѣтъ другими сословіями у дворянъ земель по группамъ губерній, болѣе или менѣе однороднымъ, съ цифрами прироста населенія за послѣдніе 30 лѣтъ, то увидимъ слѣдующую картину:

Губерніи:	Населеніе возросло:		Приобрѣтено другими сословіями дворянскихъ земель.	
	на число душъ.	въ % отношеніи.	Десятинъ.	Въ % отношеніи.
1) <i>Шесть</i> сѣверныхъ.	3.164,772	35	4.119,000	29
2) <i>Восемь</i> промышленной полосы .	3.204,546	34	5.852,000	48
3) <i>Семь</i> центральной земледѣльческой полосы. . . .	5.447,813	60	2.263,000	24
4) <i>Семь</i> приволжскихъ и заволяжскихъ . .	4.631,387	51	2.752,000	29
5) <i>Шесть</i> бѣлорусскихъ и литовскихъ.	3.690,224	57	3.683,000	27
6) <i>Шесть</i> малоросійскихъ и юго-западныхъ.	6.453,119	60	2.479,000	22
7) <i>Пять</i> южныхъ и степныхъ.	4.085,791	61	3.535,000	45

Но эти данныя будутъ еще болѣе наглядны, если процентное отношеніе купленныхъ земель и прироста населенія, такъ сказать, привести къ одному знаменателю, взявъ въ основаніе цифры губерній промышленной полосы. Тогда окажется, что еслибы покупательная способность другихъ сословій и сопротивленіе продажамъ своихъ земель дворянъ-землевладѣльцевъ были вездѣ одинаковы, то по сравненію съ губерніями промышленной полосы было бы куплено другими сословіями у дворянъ земель:

Губерніи:	Было бы Куплено.	Куплено до настоя- щаго времени.	Разность.
1) <i>Восемь</i> промышлен- ной полосы	50	48	2
2) <i>Шесть</i> сѣверныхъ .	58	29	29
3) <i>Семь</i> приволяжскихъ и заволжскихъ	82	29	53
4) <i>Пять</i> южныхъ и степ- ныхъ.	99	45	54
5) <i>Семь</i> центральной зем- ледѣльч. полосы . .	95	24	61
6) <i>Шесть</i> бѣлорусскихъ и литовскихъ	93	27	66
7) <i>Шесть</i> малороссійск. и юго-западныхъ . .	97	22	75

Эта таблица доказываетъ, что большее сопротивленіе въ переходѣ дворянскихъ земель въ руки другихъ сословіи проявилось:

въ *шести* малороссійскихъ и юго-западныхъ губерніяхъ, гдѣ весьма высокая доходность земель, съ цѣлымъ рядомъ промышленныхъ заведеній на нихъ, даетъ землевладѣльцамъ матеріальную устойчивость;

въ *шести* бѣлорусскихъ и литовскихъ губерніяхъ, гдѣ бѣдное населеніе не можетъ помышлять о покупкахъ земель и гдѣ покупка земель производится исключительно лицами русскаго происхожденія или дворянами (по преимуществу), или купцами съ промышленной (тѣсныя операціи) цѣлью;

въ *семи* центральныхъ губерніяхъ земледѣльческой полосы, гдѣ высокая доходность земель рядомъ

съ бѣдностью населенія не позволяетъ послѣднему покупать земли въ желаемомъ количествѣ,

и въ *пяти* южныхъ и степныхъ и *семи* приволжскихъ губерніяхъ, гдѣ опять-таки относительно высокая доходность земель позволяетъ крупному дворянскому землевладѣнію сопротивляться соблазну продать своихъ земель.

Это явленіе тѣми же причинами объясняетъ и кн. А. П. Васильчиковъ (Землевладѣніе и земледѣліе, стр. 452 и послѣд., изд. 2. Спб. 1881 г.), утверждая, что въ центральной и южной Россіи проявляется недостатокъ продавцовъ цѣлыхъ имѣній и что, наоборотъ, проявилась раздробительная распродажа земель по мелкимъ участкамъ. Раздробительная распродажа земель, очевидно, можетъ принять серьезные размѣры только при подъемѣ благосостоянія крестьянъ, чего можно ожидать еще въ далекомъ будущемъ, почему населеніе и не проявило своего стремленія къ землѣ усиленными покупками земель.

Такимъ образомъ, небольшое относительно количество земель, купленныхъ другими сословіями у дворянъ со времени уничтоженія крѣпостнаго права, прямо указываетъ на существованіе только двухъ причинъ, задерживающихъ переходъ дворянскихъ земель въ руки другихъ сословіи — на относительную доходность земель, которая позволяетъ дворянамъ удерживать земли, и на бѣдность населенія (особенно въ центральной Россіи), не имѣющаго средствъ покупать земли, въ которыхъ оно, увеличившись на 50—60%, не можетъ не нуждаться въ очень сильной степени.

Что сопротивление продажамъ своихъ земель дворянами является только благодаря *относительно* высокой доходности ихъ земель, а не вслѣдствіе какихъ-либо другихъ непонятныхъ и необъяснимыхъ причинъ, явствуетъ какъ изъ всего вышеизложеннаго, такъ и изъ цѣлаго ряда изслѣдованій и признаній, которыя доказываютъ, что цѣна на землю быстро растетъ *) (а цѣна на землю не могла бы расти безъ доходности ея) и что въ дѣйствительности благосостояніе дворянъ-землевладѣльцевъ значительно поднялось и постоянно поднимается **). По замѣчанію кн. А. П. Васильчикова и Г. А. Евреннова ***) , дворяне-землевладѣльцы значительно выиграли отъ того акта, который многими признается разорившимъ дворянъ-помѣщиковъ, — отъ освобожденія крестьянъ. Правильность этого замѣчанія доказывается наглядно тѣмъ, что съ 1861 года цѣна земель вообще во всей Россіи поднялась въ 5—8 разъ, а въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ и болѣе — въ 10—12 разъ. Какой же видъ капитала, кромѣ земли, въ теченіи этихъ 37 лѣтъ принесъ собственникамъ его такую прибыль, возросъ въ такой пропорціи? Съ полною увѣренностью

*) Н. Головинъ, „Дворянскій вопросъ“, „Новое Время“ 1898 г. №№ 7937—9.

***) См. превосходный докладъ В. А. Іонова въ Вольно-экономическомъ обществѣ 11 Марта 1898 г. „Характеристическія явленія въ области частновладѣльческаго и крестьянскаго хозяйства Саратовской губерніи“.

****) Кн. А. П. Васильчиковъ, „Землевладѣніе и земледѣліе“ и Г. А. Евренновъ, „Прошлое и настоящее русскаго дворянства“. Спб. 1898 г.

можно утверждать, что въ Россіи нѣтъ и не было ни одного предпріятія, столь выгоднаго для помѣщенія капитала, какъ землевладѣніе, приносившее вообще доходъ все увеличивающійся и въ концѣ концовъ увеличившій цѣнность капитала въ 5—10 разъ.

При разсмотрѣніи соотношенія купленной другими сословіями у дворянъ земли и прироста населенія по губерніямъ оказывается, что это соображеніе относительно сопротивленія продажамъ своихъ земель дворянами вполнѣ подтверждается и въ частностяхъ.

Губерніи:	% купленной земли.	% прироста населенія.
Вятская	73	50
Вологодская	72	47
Псковская	62	49
Владимірская	55	38
Ярославская	55	26
Костромская	53	38
Тверская	52	48
Казанская	50	44
Калужская	49	43
Таврическая	48	65
Московская	48	12
Херсонская	44	56
Самарская	44	59
Екатеринославская	42	81
Нижегородская	38	41
Смоленская	37	49
Харьковская	36	59
Минская	36	65
Новгородская	33	32
Рязанская	33	63
Саратовская	33	51

Губерніи:	% купленной земли.	% прироста населенія.
Петербургская . . .	32	6
Могилевская	30	73
Витебская	29	64
Пензенская	27	56
Орловская	27	55
Волынская	25	57
Черниговская	24	61
Симбирская	23	48
Тамбовская	22	63
Курская	22	63
Тульская	20	46
Полтавская	19	72
Воронежская	17	70
Гродненская	17	46
Оренбургская	15	59
Виленская	14	55
Кіевская	13	59
Подольская	12	54
Ковенская	9	42

Это сопоставленіе поразительно доказываетъ, что въ губерніяхъ сѣверныхъ, лѣсныхъ и промышленныхъ другими сословіями пріобрѣтено земли болѣе 50%, отъ 45 до 73%, несмотря на то, что приростъ населенія только въ одной Вятской губ. достигъ 51%, а въ другихъ не достигъ этого %, что другими сословіями пріобрѣтено много земель въ губерніяхъ Таврической, Херсонской и Екатеринославской, въ которыхъ населеніе возросло отъ 56 до 81% и гдѣ большое число колонистовъ усиленно скупаютъ земли, и что въ остальныхъ губерніяхъ увеличеніе населенія

отъ 50 до 72% не проявило себя даже въ такой степени, въ какой оно проявило въ нехлѣбородныхъ губерніяхъ съ менѣе увеличеннымъ населеніемъ.

Вторая причина — разцѣнка земель по ихъ доходности сообразно съ доходностью фондовъ — точно также оказываетъ особое вліяніе на цѣну земель вслѣдствіе быстрого за послѣднее время наростанія капиталовъ и вслѣдствіе быстрого, какъ бы лихорадочнаго, пониженія процентовъ по фондамъ. Достаточно взглянуть на головокругительную быстроту, съ которой падаетъ процентъ на капиталъ за послѣднія десять лѣтъ, чтобы придти къ заключенію, что это паденіе не могло не отразиться могущественно на цѣнахъ земель. За послѣднія пять лѣтъ %% по фондамъ упали съ 5 до 3,8 и очевидно на этомъ уровнѣ долго остаться не могутъ и будутъ быстро понижаться, приближаясь къ уровню процентовъ по фондамъ иностранныхъ государствъ, капиталы которыхъ, въ поискахъ за болѣе высокой доходностью, оказываютъ могущественное вліяніе и на оцѣнку русскихъ государственныхъ бумагъ, что въ будущемъ будетъ сказываться все сильнѣе и сильнѣе. Объ этомъ паденіи процента на капиталъ десять лѣтъ тому никто и не помышлялъ или, правильнѣе сказать, никто не давалъ себѣ яснаго отчета о неизбѣжности скорого появленія и столь быстрого проявленія его, а въ настоящее время всѣ даютъ себѣ болѣе или менѣе ясный отчетъ объ этомъ явленіи и его неизбѣжности и только недоумѣваютъ — на чемъ это паденіе остановится въ ближайшемъ будущемъ. Естественно, что все это не могло не отра-

зяться въ сильной степени на цѣнахъ земель. Если землевладѣлецъ получалъ съ десятины 5 руб. ренты и цѣнилъ ее, предположимъ, въ 120 руб., когда фонды приносили 5%, то при той же рентѣ и при паденіи процента по фондамъ до 3,8%, онъ долженъ цѣнить десятину земли въ 160 руб. и даже выше, такъ какъ въ перспективѣ представляется наступленіе еще большаго пониженія процентовъ по фондамъ и еще большее повышеніе цѣны на землю. Вотъ почему цѣна на землю, въ особенности въ нѣкоторыхъ полосахъ, растетъ съ такою быстротою, что вызываетъ своего рода игру на цѣнность ея. Покупщиковъ на землю изъ года въ годъ является все болѣе и болѣе, — покупателей, возвышающихъ цѣну на землю быстро, скачками, иногда даже несоразмѣрно настоящей ея доходности; купившій землю съ большимъ долгомъ, черезъ два-три-четыре года, продавъ половину количества ея, можетъ освободить отъ большей части долга оставшуюся другую половину. Такимъ образомъ въ этомъ можно найти до нѣкоторой степени объясненіе, почему въ однѣхъ губерніяхъ, не смотря на большой приростъ населенія, дворянскія земли перешли къ другимъ сословіямъ въ относительно небольшомъ количествѣ, и почему въ другихъ губерніяхъ, съ небольшимъ приростомъ населенія, дворянскія земли быстро распроданы. Объяснено это можетъ быть съ одной стороны сопротивленіемъ крупныхъ землевладѣльцевъ-дворянъ, а съ другой—бѣдностью населенія, главнымъ образомъ массы, которая, нуждаясь въ землѣ и не имѣя силъ пріобрѣсти землю, должна уплачивать высокія аренд-

ныя цѣны за землю или понижать до минимума цѣну своего труда, и, въ концѣ концовъ, идти не къ благоденствію, а къ обѣдненію, т. е. къ еще большей утратѣ покупательной способности, тогда какъ цѣна на землю будетъ все возрастать *).

Вотъ почему слѣдуетъ ожидать, что даже при небольшомъ подъемѣ благосостоянія народной массы явится такое количество покупателей, такое требованіе на землю, что цѣны на нее, благодаря этому требованію и разцѣнкѣ земель, возрастутъ до предѣловъ, которыхъ предугадать нельзя, что, въ свою очередь, не можетъ не отразиться на землевладѣльцахъ, а, слѣдовательно, должно отразиться и на количествѣ продаваемыхъ земель. Относительная доходность земель понизится на столько, что масса болѣе крупныхъ землевладѣльцевъ, т. е. дворянъ-землевладѣльцевъ, предпочтетъ распродать свои земли, чтобы извлекать изъ капитала наибольшій доходъ.



*) Быстрое повышеніе арендныхъ цѣнъ давно уже было отмѣчено кн. А. П. Васильчиковымъ (Землевладѣніе и земледѣліе).

VI.

Принято утверждать, что въ настоящее время хлѣбпроизводительныя имѣнія дохода не приносятъ и что потому землевладѣніе переживаетъ острый кризисъ, который сперва ведетъ землевладѣльца къ задолженности, а затѣмъ неминуемо ведетъ къ полному разоренію вынужденно-задолженныхъ сельскихъ хозяевъ. Такимъ образомъ, землевладѣніе находится какъ бы въ заколдованномъ кругѣ:—бездоходность земель неминуемо ведетъ къ залогоу ихъ въ земельные банки, послѣ чего наступаетъ разореніе собственника, кончающееся продажей имѣнія. Здѣсь непремѣнно возникаетъ вопросъ, для чего же покупаютъ земли, если онѣ дохода не приносятъ, и что дѣлаетъ новый собственникъ съ бездоходною землею, не имѣя возможности вновь перезаложить ее? На этотъ вопросъ обыкновенно отвѣта не даютъ, но тѣмъ не менѣе приведенное мнѣніе до такой степени старательно проповѣдывается землевладѣльцами, заложившими свои имущества, что оно является какъ бы даже и не требующимъ доказательства и подлежитъ принятію на вѣру. Въ большинствѣ случаевъ это утвержденіе есть результатъ убѣ-

жденія, сложившагося на основаніи личныхъ наблюденій надъ ограниченной мѣстностью или надъ ограниченнымъ числомъ лицъ, поставленныхъ въ тяжелыя условія, благодаря своей задолженности и прорехождящей отъ нея невозможности вести прежній образъ жизни. Но для правильнаго заключенія по такому первостепенной важности вопросу, казалось бы, слѣдовало обратиться къ числовымъ даннымъ, разъясняющимъ его.

Доходность земель въ Россіи неодинакова и одинаковой быть не можетъ. Если краткосрочный кредитъ въ банкахъ колеблется отъ 5% въ столицахъ до 12% въ провинціи (даже въ крупныхъ центрахъ), на разстояніи нѣсколькихъ часовъ или одного дня пути отъ столицъ, то можно ли себѣ представить, чтобы во всей Россіи доходность земель была одинакова? Россія такъ необъятна и такъ разнообразна по густотѣ населенія, по обилію или недостатку мѣстныхъ капиталовъ, по качеству земли, по способу веденія хозяйства и пр. и пр., что установить для всей Россіи и даже для какой либо полосы ея нормы доходности земли немыслимо: даже рядомъ лежащія земли одинаковаго качества приносятъ различный доходъ. Точно также несомнѣнно, что высокая доходность земли средней черноземной полосы понизилась съ 1883 года, со времени введенія пояснаго тарифа, и еще болѣе понизилась въ 1893 году, со введеніемъ дифференціального тарифа и съ упадкомъ цѣнъ на хлѣбъ, и что доходность имѣній понизилась тѣмъ болѣе, чѣмъ крупнѣе и экстенсивнѣе хозяйство; мелкія и въ осо-

бенности интенсивныя хозяйства пострадали менѣе и приносятъ болѣе высокій доходъ.

Но несмотря на условія, созданныя тарифами и паденіемъ цѣнъ на хлѣбъ, имѣнія все-таки приносятъ доходъ, доходъ меньшій сравнительно съ прежнимъ временемъ и въ особенности уменьшившійся *относительно* вслѣдствіе общаго поднятія цѣнъ на земли. Если бы земля не приносила дохода, она не находила бы себѣ покупателей и цѣна на нее упала бы очень быстро. Между тѣмъ мы видимъ, что послѣ введенія тарифа въ средней черноземной полосѣ земли какъ бы понизились въ цѣнѣ, или, правильнѣе сказать, не имѣли такой массы покупателей, а въ восточныхъ губерніяхъ земли быстро поднялись въ цѣнѣ; къ концу восьмидесятыхъ годовъ явились покупатели по прежнимъ цѣнамъ; въ 1892 году подобное явленіе вновь повторилось, а въ настоящее время опять появились покупатели, приобретающіе охотно и большія имѣнія и особенно охотно сравнительно небольшія имѣнія и участки по весьма возвышеннымъ цѣнамъ, превышающимъ прежнія. Очевидно, — земли приносятъ доходъ, но только такой доходъ, который не покрываетъ срочныхъ банковыхъ платежей, если имѣніе заложено въ 75% его *дѣйствительной стоимости* даннаго времени и который соотвѣтствуетъ болѣе или менѣе приносимому государственнымъ процентными бумагами, т. е. колеблется между $3\frac{1}{2}$ — 4 и даже 5% въ обыкновенныхъ, не интенсивныхъ хозяйствахъ.

Что эти соображенія вѣрны, доказывается и тѣмъ, что въ акціонерныя земельныя банки и въ Херсонскій

земельный банкъ ежегодно поступаютъ по мелочамъ крупныя суммы досрочныхъ погашеній заемщиками ссудъ. Откуда же могутъ получаться деньги на эти погашенія, какъ не изъ доходовъ съ земли тѣхъ собственниковъ ея, которые умѣютъ вести свое хозяйство и жить сообразно со своими средствами?

Наконецъ, если бы земля не приносила никакого дохода, то *все* землевладѣльцы были бы принуждены заложить свои имѣнія. Между тѣмъ большая половина сельскихъ хозяевъ даже въ черноземныхъ губерніяхъ, Воронежской, Курской, Таврической, и не прикасалась къ долгосрочному кредиту, не соблазнясь его дешевизной, а въ другихъ черноземныхъ губерніяхъ, если землевладѣльцы и заложили свои имѣнія въ 50—70% общаго количества всѣхъ частновладѣльческихъ земель, то заложили по цѣнамъ, далеко не доходящимъ до 35% ихъ стоимости *). Очевидно, что условія землевладѣнія если и не таковы, какъ были прежде, то все-таки уже не настолько тяжки, чтобы вести къ всеобщему разоренію, если половина землевладѣльцевъ умѣетъ вести свое хозяйство и свои дѣла такъ, что не чувствуетъ потребности въ живомъ источникѣ, кредитѣ, непомѣрное употребленіе котораго, какъ и всякое излишество, ведетъ къ гибели. Очевидно также, что если спросъ на землю

*) Если исключить изъ числа заложенныхъ въ каждой губерніи нѣсколько крупныхъ имѣній, заложенныхъ по чрезвычайно высокой оцѣнкѣ, то общая средняя задолженность на десятину понизится еще болѣе.

по возвышеннымъ цѣнамъ, все возрастающимъ, не прекращается, капиталъ и въ землѣ ищетъ выгоднаго себѣ помѣщенія, рассчитывая получать соответствующій процентъ, т. е. что земля доходъ приноситъ и что рента болѣе или менѣе соответствуетъ проценту, приносимому самыми обеспеченными бумагами, т. е., государственными.

Точно также утверждаютъ, что *всѣ* землевладѣльцы, заложившіе свои имѣнія въ земельные банки, тѣмъ самымъ обречены на гибель, такъ какъ залогъ имѣнія неминуемо ведетъ къ полному разоренію. Несмотря на явную бездоказательность такого утвержденія, оно находитъ обширный кругъ вѣрящихъ ему. Между тѣмъ несомнѣнно, что $\frac{9}{10}$ землевладѣльцевъ, заложившихъ свои имѣнія въ земельныхъ банкахъ, ведутъ свои дѣла и хозяйство такъ, что никогда не допускаютъ своихъ имѣній до публикаціи, уплачивая аккуратнѣйшимъ образомъ срочные платежи, чего они не могли бы дѣлать, если бы имѣнія ихъ не давали имъ средствъ на эти платежи. Изъ публикацій земельныхъ банковъ о назначеніи имѣній въ продажу видно, что число публикуемыхъ имѣній не превышаетъ 8,6% общаго числа всѣхъ заложенныхъ имѣній, причемъ банки въ большинствѣ публикуютъ всѣ тѣ имѣнія, по коимъ не уплачены срочные платежи даже въ нѣсколько рублей по ссудамъ въ нѣсколько тысячъ.

Если считать всѣхъ землевладѣльцевъ, допустившихъ свои имѣнія до публикаціи, несостоятельными или разорившимися, чего, разумѣется, допустить

нельзя, то и тогда мы увидимъ, что въ 1897 году допустили до публикаціи своихъ имѣній 6161 землевладѣльцевъ, владѣющихъ 4.506,000 десятинами земли, каковое количество земли въ среднемъ составляетъ только 5% всѣхъ частновладѣльческихъ земель. (См. таб. II).

Можно, пожалуй, возразить, что 5% публикуемыхъ земель немалое количество, особенно если принять во вниманіе, что это число повторяется ежегодно два раза, что такимъ образомъ ежегодно разоряется 10% всѣхъ землевладѣльцевъ. Такое возраженіе въ основѣ своей невѣрно. Извѣстно, что всѣхъ землевладѣльцевъ, допускающихъ до публикаціи свои имѣнія, можно раздѣлить на три нижеслѣдующія группы.

Первую группу составляютъ землевладѣльцы, попадающіе въ публикацію случайно, вслѣдствіе чрезмѣрно формальнаго отношенія къ нимъ банковъ, отношенія ничѣмъ не оправдываемаго. Весьма часто случается, что заемщикъ вноситъ своевременно срочные платежи въ опредѣленномъ размѣрѣ, но платежи эти не покрываютъ произведенныхъ банкомъ за его счетъ расходовъ по страхованію, по предшествовавшей публикаціи, пени и проч., или вноситъ срочные платежи не въ полномъ размѣрѣ, и тогда образуется небольшая недоимка, за которую имѣніе и публикуется въ продажу. Такія публикаціи ничѣмъ оправданы быть не могутъ, такъ какъ нельзя себѣ представить, чтобы земельные банки имѣли нравственное право публиковать имѣнія за недовзносъ недоимокъ въ десятокъ-другой рублей

(и даже въ нѣскольکو рублей) по ссудамъ, по коимъ срочные платежи значительно превышаютъ эти недоимки. Такія публикаціи ничѣмъ не могутъ быть оправдываемы, такъ какъ онѣ являются исключительно только благодаря чрезмѣрно формальному отношенію къ дѣлу лицъ, руководящихъ дѣятельностью банковъ. Казалось-бы, что всѣ земельные банки и въ особенности акціонерные, какъ отвѣчающіе за убытки прежде всего своими прибылями, должны публиковать имѣнія въ продажу за невзносъ срочныхъ платежей по соображенію цѣнности имѣнія съ его задолженностью, а не на основаніи формальнаго предписанія устава, и не возлагать напрасно на заемщиковъ расходы по публикаціи, дающей громаднѣйшій доходъ Правительственному Вѣстнику, Вѣстнику Министерства Финансовъ и Губернскимъ Вѣдомостямъ (последнія почти что существуютъ на эти публикаціи). Можно-ли признать правильнымъ публикацію имѣній за невзносъ одного и даже допустимъ двухъ срочныхъ платежей по ссудамъ, выданнымъ по нормальнымъ оцѣнкамъ, составляющимъ нынѣ $\frac{1}{4}$ часть стоимости земель, или по старымъ ссудамъ, по коимъ половина долга уже погашена? Вотъ почему представляется совершенно непонятнымъ, что Прибалтійскія Ипотечныя Общества имѣютъ право не публиковать имѣній, заложенныхъ въ суммѣ ниже 10,000 рублей, а Херсонскій Банкъ имѣетъ право не публиковать имѣній за два просроченныхъ полугодія, тогда какъ акціонерные земельные банки лишены этого права?

А между тѣмъ такихъ публикацій ежегодно про-

изводится огромное количество и стоимость ихъ колоссальна *).

Другая категорія публикуемыхъ землевладѣльцевъ, составляющихъ 80% всѣхъ публикуемыхъ, состоитъ изъ тѣхъ, кто не внесъ срочныхъ платежей или по небрежности или вслѣдствіе временнаго затрудненія въ деньгахъ (выжиданіе цѣнъ на хлѣбъ есть явленіе постоянно наблюдаемое). Большинство этой группы очень хорошо знаетъ, что имѣнія ихъ проданы не будутъ и не могутъ быть проданы, хотя-бы они и не внесли срочныхъ платежей, такъ какъ стоимость ихъ имѣній въ три-четыре раза превышаетъ выданную ссуду.

Третью категорію публикуемыхъ землевладѣльцевъ составляютъ тѣ, кто дѣйствительно или разорился или приближается къ разоренію, обременивъ себя второю и третьею закладными и частными долгами. Такихъ землевладѣльцевъ въ общемъ списокѣ публикуемыхъ не болѣе 10% и они постоянно изъ полугодія въ полугодіе попадаютъ въ публикаціи до тѣхъ поръ, пока имѣнія ихъ не будутъ, наконецъ, проданы или они сами не продадутъ ихъ въ другія, болѣе крѣпкія, руки. Насколько

*) Коснувшись вопроса о публикаціи имѣній, нельзя не остановиться на томъ, для чего необходимо публиковать четыре раза вмѣсто того, чтобы публиковать имѣнія одинъ разъ, и въ четыре раза увеличивать расходы заемщиковъ, ради воспособленія не только официальныхъ, но даже и неофициальныхъ изданій? Какія суммы ежегодно уплачиваются заемщиками за публикаціи можно судить потому, что одинъ лишь Государственный Дворянскій Банкъ въ 1895 году уплатилъ за публикаціи 90,304 руб.

число этихъ разорившихся землевладѣльцевъ не велико, можно судить потому, что, напримѣръ, Полтавскимъ Земельнымъ Банкомъ, выдавшимъ земельныхъ ссудъ около 50 милліоновъ, за 25 лѣтъ продано всего 246 имѣній, или въ среднемъ по 10 имуществъ въ годъ, а Дворянскимъ Банкомъ, выдавшимъ ссудъ къ 1 Января 1896 года на сумму 396.000,000, за десять лѣтъ продано имуществовъ 158, взято въ опеку 130 и оставлено за Банкомъ, вѣдѣствіе несостоявшихся торговъ, 36, итого 326 имѣній, т. е. по 33 имѣнія въ годъ, при публикаціи около 2,000 имѣній въ полугодіе.

Если при этомъ допустить, что Дворянскій Банкъ предоставляетъ особыя льготы нѣкоторымъ заемщикамъ и не продаетъ ихъ, несмотря на высокую задолженность (каковое убѣжденіе довольно распространено и доказывается отчасти отчетами Дворянскаго Банка) и допустить, что таковыя заемщики составляютъ 35% всѣхъ публикуемыхъ Дворянскимъ Банкомъ, то и тогда окажется, что *число разоряющихся нынѣ землевладѣльцевъ по всей Россіи колеблется между 1,000 и 1,200, не превышаетъ этого послѣдняго числа и не составляетъ выше 1,5% всѣхъ собственниковъ, заложившихъ свои имущества.*

Можно-ли послѣ этого утверждать, что *все землевладѣніе* переживаетъ тяжелый кризисъ, который приводитъ къ разоренію *всѣхъ* землевладѣльцевъ?

Но цифры задолженности и публикацій представляютъ особый интересъ, если ихъ разсматривать не въ итогахъ, какъ приведено выше, а въ частностяхъ,

по каждой губернии и по каждому району въ отдѣльности, какъ это видно изъ таблицы II (см. приложенія).

Изъ этой таблицы оказывается:

Къ 1 Января 1896 года, въ 6 сѣверныхъ губерніяхъ и въ 8 губерніяхъ промышленной полосы, изъ общей площади частновладѣльческой земли — 31.472,000 десятинъ, заложено 23% съ долгомъ — въ первыхъ по 7 р. 32 к. и во вторыхъ по 18 р. 63 к. на десятину; всѣхъ имѣній заложено въ первыхъ 3,545, по 1,142 десятины въ каждомъ (въ среднемъ выводѣ), а во вторыхъ 6,979 по 467 десятинъ въ среднемъ; изъ этого числа было опубликовано 872 имѣнія съ площадью въ 699,000 десятинъ, что составляетъ около 2% общаго количества частновладѣльческихъ земель; публиковались въ продажу преимущественно болѣе крупныя изъ заложенныхъ имѣній, такъ какъ среднее количество десятинъ въ опубликованныхъ имѣніяхъ больше, чѣмъ среднее количество десятинъ во всѣхъ заложенныхъ имѣніяхъ.

Въ семи губерніяхъ центральной земледѣльческой полосы, изъ общей площади частновладѣльческихъ земель (10.600,000) заложено 50%, 14,259 собственниками, обременившими свои земли долгомъ въ среднемъ около 48 руб. на десятину; изъ этихъ губерній большее количество земель обременено въ Тульской губерніи (55%), Пензенской (62%) и Тамбовской (53%), въ остальныхъ губерніяхъ заложено земли меньше половины, но за то землевладѣльцы Курской губерніи обременили себя долгомъ почти въ двѣ пятыхъ стоимости своихъ земель (68 р. на десятину),

тогда какъ въ остальныхъ губерніяхъ задолженность на десятину гораздо менѣе; допустили свои имѣнія до публикаціи 2,002 собственника, съ общимъ количествомъ земли въ 992,000 десятинъ, что составляетъ 9% общаго количества частновладѣльческихъ земель и 18% всеі заложеной земли этого района. Допускаютъ свои имѣнія до публикаціи крупные собственники по преимуществу, такъ какъ среднее количество десятинъ въ опубликованныхъ имѣніяхъ въ каждой губерніи значительно болѣе средняго количества десятинъ въ заложённыхъ имѣніяхъ, а въ среднемъ оно относится какъ 375 къ 496; особенности задолженности этой полосы заключаются еще въ томъ, что въ губерніяхъ одинаковаго характера, съ болѣе или менѣе одинаковой отдаленностью отъ портовъ, находящихся, повидимому, въ одинаковыхъ условіяхъ хозяйства, задолженность и отношенія къ ней землевладѣльцевъ различны; такъ: въ губерніяхъ Воронежской, Пензенской и Тамбовской заложено земли 46%, 62% и 53% и допущено до публикаціи 9%, 10% и 11% всего количества земли, т. е. 19%, 17% и 20% заложённой земли; въ губерніяхъ Орловской, Тульской и Курской заложено земли 56%, 58% и 44%, допущено до публикаціи 9%, 10% и 11% всего количества земель, т. е. 16%, 19% и 24% заложённой земли.

Въ семи Приволжскихъ губерніяхъ изъ общаго количества частновладѣльческихъ земель (12.530,000 десятинъ) заложено 46% исключительно крупными собственниками, такъ какъ среднее количество десятинъ въ заложённыхъ имѣніяхъ доходить до 1,159;

въ губерніяхъ Саратовской, Симбирской и Казанской болѣе всего допускается имѣній до публикаціи—9%, 10% и 12% общаго количества земли и 17%, 19% и 22% количества земли заложенной, а Самарская губернія повидимому благоденствуетъ, такъ какъ изъ громадной площади 3.254,000 десят. заложено только 37% 672 собственниками, изъ которыхъ только 7% допустили свои имѣнія до публикаціи въ количествѣ 2% всей площади земли и 6% заложенной земли.

Въ шести губерніяхъ бѣлорусскихъ и литовскихъ заложено 51% общаго количества частновладѣльческихъ земель, 12,222 собственниками, изъ коихъ допустили до публикаціи своихъ имѣній 1,005 заемщиковъ почти исключительно изъ среды крупныхъ собственниковъ, такъ какъ среднее количество десятинъ земли въ опубликованныхъ имѣніяхъ 1,077 дес., вдвое болѣе средняго количества десятинъ въ заложенныхъ имѣніяхъ — 547 десятинъ.

Въ малороссійскихъ и юго-западныхъ губерніяхъ изъ общаго количества частновладѣльческихъ земель (12.048,000 десятинъ) заложено 53% съ долгомъ по 42 рубля на десятину, 17,481 собственниками, въ среднемъ 367 десятинъ въ имѣніи; если исключить Волынскую и Черниговскую губерніи, которыя по разнообразію своихъ земель не могутъ быть разсматриваемы совмѣстно съ остальными губерніями, то окажется, что ссуды въ губерніяхъ Кіевской, Полтавской, Подольской и Харьковской не достигаютъ въ среднемъ до 25% стоимости земли и что изъ числа земле-владѣльцевъ только 5% допустили свои имѣнія до

публикаціи въ количествѣ около 5% всѣхъ земель и около 8% заложенныхъ земель, причемъ крупные собственники опять-таки преимущественно допускаютъ свои имѣнія до публикаціи.

Въ пяти южныхъ степныхъ губерніяхъ частновладѣльческія земли (15.173,000 десятинъ) заложены въ 51% съ минимальнымъ долгомъ на десятицу въ 32 р. 48 к., 10,561 собственниками, изъ коихъ 591 допустили свои имѣнія до публикаціи; эти имѣнія составляютъ 3% общаго количества земель и 5% заложенныхъ земель, причемъ наблюдается, что допускаютъ до публикаціи хотя и крупныя имѣнія (655 десятинъ въ среднемъ), но болѣе мелкія изъ заложенныхъ, такъ какъ среднее количество десятинъ въ заложенныхъ имѣніяхъ доходитъ до 731 десятины; это явленіе объясняется тѣмъ, что крупныя землевладѣльцы богатаго и плодороднаго края, заложивъ свои имѣнія *въ минимальной суммѣ*, имѣютъ достаточно оборотнаго капитала, чтобы уплатить своевременно банковскіе срочные платежи, не спѣша продажею хлѣба, тогда какъ болѣе мелкіе собственники, задерживая продажу хлѣба, вмѣстѣ съ тѣмъ запускаютъ свои срочные платежи до времени продажи продуктовъ *).

Если изъ разсматриваемой таблицы исключить всѣ губерніи не имѣющія чисто-земледѣльческаго характера, — 14 губерній сѣверной и промышленной полосъ, Волынскую губернію, и шесть губерній бѣлорусскихъ и литовскихъ, — и разсматривать данныя только

*) Нельзя не отмѣтить слѣдующей оригинальности въ характерѣ задолженности землевладѣнія: болѣе тяжелая задолженность,

по остальнымъ чисто-земледѣльческимъ губерніямъ, то получится картина, наглядно рисующая положеніе въ настоящее время землевладѣльцевъ хлѣбороднаго района. Изъ этихъ данныхъ оказывается, что изъ всей площади частновладѣльческихъ земель, 47.628,000. заложено 50%, 23.872,000 десятинъ, за сумму гораздо ниже половины стоимости земель, 45,624 собственниками, изъ коихъ 3,986, или 9%, допускаютъ свои имѣнія до публикаціи въ количествѣ 5% всей площади частновладѣльческихъ земель и 10% всей площади заложенныхъ земель; что закладываютъ свои земли преимущественно крупные землевладѣльцы, такъ какъ средній размѣръ заложенныхъ имѣній составляетъ 523 десятины, а допускаютъ до публикаціи своихъ имѣній еще болѣе крупные собственники, такъ какъ средній размѣръ публикуемыхъ имѣній составляетъ 571 десятину.

Такимъ образомъ, на основаніи приведенныхъ данныхъ можно представить себѣ болѣе или менѣе вѣрную картину состоянія землевладѣнія въ томъ громадномъ районѣ чисто-земледѣльческомъ, изъ котораго

проявляющаяся съ внѣшней стороны въ относительно высокихъ размѣрахъ долга на десятину и въ большомъ числѣ публикацій имѣній, оказывается въ тѣхъ самыхъ полосахъ и даже губерніяхъ, въ коихъ особенно сильно проявлялась задолженность дворянъ-помѣщиковъ государственнымъ кассамъ разныхъ наименованій подъ залогъ крѣпостныхъ душъ и изъ которыхъ въ настоящее время раздаются самыя горячія увѣренія въ бездоходности земель и въ разореніи землевладѣнія, въ семи губерніяхъ центральной земледѣльческой полосы и въ семи приволжскихъ и заволжскихъ губерніяхъ; въ первыхъ было заложено 1.812,000 душъ, т. е. 76%, а во вторыхъ 625,000 душъ, т. е. 73%.

болѣе всего и громче всего раздаются голоса о разореніи „всѣхъ землевладѣльцевъ“.

Заложено всего земель въ этомъ районѣ 50%. слѣдовательно, половина землевладѣльцевъ находилась и находится въ такихъ условіяхъ, которыя не вызываютъ въ нихъ желанія заложить свои имѣнія, несмотря на соблазнительно дешевый долгосрочный кредитъ.

Изъ числа 50% землевладѣльцевъ, заложившихъ свои имѣнія, — 9% (3,986) допустили свои имѣнія до публикаціи. Если исходить изъ безусловно вѣрныхъ и наглядныхъ соображеній, высказанныхъ выше, относительно причинъ, вызывающихъ публикацію, то слѣдовало бы признать, что изъ 3,986 публикуемыхъ только 400 могутъ пережить періодъ разоренія. Для болѣе безспорнаго рѣшенія этого вопроса можно упереть это число и все-таки получится, что изъ заложившихъ свои имѣнія 45,624 землевладѣльцевъ хлѣбороднаго района 2,000 собственниковъ, съ площадью земли около 1.200,000 десятинъ (среднее количество десятинъ въ имѣніяхъ публикуемыхъ — 571), разорены или находятся на пути къ разоренію, потому что обременили себя чрезмѣрнымъ долгомъ, и что остальные землевладѣльцы, получивъ ссуды весьма умѣренныя — въ 30—40% и въ рѣдкихъ случаяхъ 50% стоимости имѣній — превосходно справляются со срочными платежами, даже не помышляя о возможности разоренія, и живутъ на доходъ (уменьшенный) со своихъ имѣній, ограничивъ, можетъ быть, свои потребности и желанія.

Несомнѣнно, что 2,000 число большое, если взять его въ отдѣльности, какъ велико число 1,000 и даже 100, но если имѣть въ виду, что эти 2,000 собственниковъ владѣютъ землею въ количествѣ менѣе $1\frac{1}{4}\%$ всѣхъ частновладѣльческихъ земель, около 2% площади всего хлѣбороднаго района и около 5% заложенныхъ земель этого района, и что многіе изъ нихъ, владѣя нѣсколькими имѣніями или нѣсколькими отдѣльными кусками земли, попадаютъ въ публикацію по нѣсколько разъ (по каждому имѣнію или куску земли въ отдѣльности), то и окажется, что оно никакого страшить не должно, ибо для необъятной Россіи оно ничтожно. Разоряющіеся были, когда о кредитѣ не имѣли понятія, разоряющіеся существуютъ теперь при довольно развитомъ кредитѣ и разоряющіеся будутъ и не могутъ не быть, какъ бы этотъ кредитъ ни былъ организованъ, во всѣхъ отрасляхъ труда и приложенія капитала. Поэтому слѣдовало бы заботиться не о томъ, чтобы во что бы то ни стало спасти разорившихся уже землевладѣльцевъ, а о томъ, чтобы не установить такихъ условій, которыя разоряли бы новыхъ землевладѣльцевъ, заступающихъ прежнихъ. Продающіе землю теряютъ связь съ землею и интереса въ ней не видятъ, а покупающіе стремятся къ землѣ, и потому предпочитать интересы первыхъ интересамъ послѣднихъ не слѣдовало бы.

Нужно имѣть въ виду, что наше землевладѣніе переживаетъ переходное время, которое многіе называютъ кризисомъ. Кризисъ этотъ заключается не въ бездоходности земель, а въ томъ, что *относительная*

доходность земель, благодаря быстрому нарастанію капиталовъ, сильно понижается въ то время, когда абсолютная доходность также нѣсколько понизилась и притомъ понизилась неравномѣрно, почему разцѣнка земель сообразно доходности земель и существующему, все уменьшающемуся, проценту по государственнымъ бумагамъ, на основаніи того закона, что доходъ земли—рента долженъ быть ниже этого процента, происходитъ не правильно и постепенно, а скачками. На землевладѣльцевъ, не заложившихъ свои имѣнія, такая разцѣнка вліянія не оказываетъ—они живутъ на весь доходъ со своихъ имѣній; но на землевладѣльцевъ, обременившихъ себя долгомъ и въ особенности на покупающихъ землю съ огромнымъ долгомъ, такая разцѣнка можетъ оказать вліяніе, а еще болѣе оказываетъ на нихъ вліяніе абсолютное уменьшеніе дохода. И до тѣхъ поръ, пока неминуемость этой разцѣнки не будетъ признана, и разцѣнка, которую задержать никто и ничто не въ силахъ, не будетъ болѣе или менѣе закончена, до тѣхъ поръ многіе изъ заложившихъ свои имѣнія и въ особенности изъ купившихъ имѣнія съ большимъ долгомъ, будутъ переживать кризисъ. Единственнымъ исходомъ изъ этого положенія для такихъ землевладѣльцевъ—это ликвидація своихъ имѣній (или части ихъ), ибо спасти ихъ ничто не можетъ—ни пониженіе срочныхъ платежей, ни разсрочка платежей. Имѣніе, при настоящей относительной доходности земель, не можетъ вынести срочныхъ платежей, если оно заложено въ 75% его стоимости.

Какъ ни грустно высказывать такіе взгляды, но гораздо правильнѣе смотрѣть прямо на предстоящее горе, чѣмъ закрывать глаза и надѣяться на благодать, неизвѣстно откуда долженствующую наступить. Да и горе это, несомнѣнно тяжкое для нѣкоторыхъ, какъ для всякаго разоряющагося, вліянія на государственную экономическую жизнь оказать не можетъ, а для этихъ лицъ оно умѣряется тѣмъ, что, благодаря разцѣнкѣ земель, цѣны на нее быстро поднимаются, что даетъ имъ возможность при ликвидаціи сохранить или остатокъ земли, или остатокъ капитала.

Но горе это, незначительное по своимъ размѣрамъ, можетъ проявиться въ большей степени для землевладѣнія вообще, если какими-нибудь мѣрами, хотя бы и косвенными, цѣна на землю будетъ искусственно поднята, ради болѣе удобной и легкой распродажи ея *нынѣ разоряющимися землевладѣльцами*. Этимъ уже несомнѣнно будутъ обречены на разореніе тѣ, кто стремится положить свои сбереженія въ землю, а ихъ — масса, изъ года въ годъ увеличивающаяся. Намѣстѣ разорившихся землевладѣльцевъ желательно видѣть такихъ, которые не были бы поставлены особенными условіями въ тяжкое положеніе, ведущее ихъ къ такому же разоренію.



VII.

Выше было уже указано, при какихъ условіяхъ возникли всѣ вообще земельные банки и чѣмъ объясняется ихъ учрежденіе.

Для земельныхъ банковъ было открыто широкое поле дѣятельности и результаты этой дѣятельности проявились въ абсолютно громадныхъ итогахъ ссудъ, выданныхъ землевладѣльцамъ. Къ 1897 году числилось за заемщиками долговъ по ссудамъ, выданнымъ: Херсонскимъ Земскимъ Банкомъ — 121 милл., Обществомъ Взаимнаго Поземельнаго Кредита — 143 милл., акціонерными земельными банками — 419 милл., Крестьянскимъ Банкомъ 74 милл. и Дворянскимъ Банкомъ 452 милл., а всего по указаннымъ банкамъ числилось долговъ къ 1897 году 1,209 милл. руб. Сумма эта, громадная сама по себѣ, не рисуетъ положенія землевладѣнія (оно обрисовано выше) и далеко ниже того уровня, до котораго она должна дойти и къ которому она стремится въ настоящее время и будетъ стремиться еще болѣе въ будущемъ. У насъ стремленіе землевладѣнія къ задолженности,

главнымъ образомъ, объясняется не потребностью кредита, для улучшения хозяйства, а мобилизаціей земель и непомѣрной дешевой земельнаго кредита, вліяющей на раздѣлку земель и дѣлающей для многихъ выгоднымъ залогъ своихъ земель, ради полученія болѣе высокаго дохода черезъ помѣщеніе капитала полученной ссуды въ различныя предпріятія. Это послѣднее обстоятельство, разумѣется, не можетъ быть доказано *точными* цифрами, но оно извѣстно всѣмъ, такъ какъ всѣмъ извѣстны многіе случаи залога земель для этой цѣли, и косвенно доказывается параллельнымъ разсмотрѣніемъ роста задолженности землевладѣнія, количества вывоза пашныхъ хлѣбовъ и дѣятельности биржи *).

При разсмотрѣніи роста задолженности землевладѣнія по годамъ параллельно съ цифрами вывоза хлѣбовъ (см. табл. VI) оказывается, что въ годы усиленнаго вывоза хлѣбовъ и въ слѣдующіе затѣмъ годы ростъ задолженности не уменьшается, какъ слѣдовало бы по видимому ожидать, но увеличивается, а въ годы уменьшеннаго вывоза и ростъ задолженности падаетъ, сокращается. Если отбросить 1876—78 г.г., тяжелые годы борьбы за славянъ, и 1879—80 г.г., въ теченіи которыхъ проявлялось послѣ войны нѣкоторое

*) Каждый, навѣрное, знаетъ нѣсколько лицъ, заложившихъ свои имѣнія или для постройки, или покупки домовъ, приносящихъ очень высокій доходъ, или для помѣщенія капитала въ промышленныя предпріятія, или просто ради игры на биржѣ, или, наконецъ, даже ради отдачи денегъ подъ вторымъ закладнымъ изъ болѣе высокаго процента.

объединение массы населения, что все вместе не могло не повліять на количество продажъ и покупокъ земель, то мы увидимъ, что параллель эта поразительно ярко рисуетъ *независимость роста задолженности отъ неурожая*. Послѣ голоднаго 1891 г. ростъ задолженности упалъ съ 65 мил. до 36 мил. и возросъ до громаднхъ размѣровъ 80 — 84 мил. въ 1895 и 1896 г.г., когда проявились уже результаты превосходныхъ урожаевъ послѣдующихъ годовъ и усиленнаго вывоза хлѣбовъ, хотя и по низкимъ цѣнамъ, но все-таки на большія суммы и когда учредительская и биржевая горячка была въ полномъ разгарѣ. Это *отсутствіе зависимости роста задолженности землевладѣнія отъ неурожаевъ и наоборотъ* нѣкоторая связь между противурѣчащими другъ другу явленіями, между ростомъ задолженности землевладѣнія и размѣромъ вывоза хлѣбовъ (какъ результата урожайности), *доказываетъ, что у насъ усиленный залогъ земель проявляется не вслѣдствіе разоренія землевладѣнія отъ бездоходности земель, а вслѣдствіе мобилизаціи земель, благодаря покупкамъ земель лицами, не имѣющими наличныхъ капиталовъ въ полномъ размѣрѣ стоимости покупаемыхъ земель и потому прибѣгающими къ залогу покупаемыхъ земель, и вслѣдствіе другихъ, не имѣющихъ никакой связи съ землевладѣніемъ, никакого соотношенія съ нимъ, причинъ, на которыя будетъ указано далѣе.* Вотъ почему у насъ общезвѣстенъ фактъ, что желающій продать свою землю прежде всего закладываетъ ее и стремится заложить ее по возможно высшей оцѣнкѣ и затѣмъ уже продаетъ ее, такъ какъ чѣмъ

выше ссуда на имѣніи, тѣмъ дороже продаются земли. Это обстоятельство извѣстно всѣмъ и отмѣчается земствами, которыя признають зависимость размѣра задолженности землевладѣнія отъ мобилизаціи земель; Псковское, напримѣръ, земство прямо указываетъ, что Островскій и Великолуцкій уѣзды, имѣющіе наибольшій процентъ заложенныхъ земель, извѣстны наиболѣе усиленной мобилизаціей земельной собственности. Но отсутствіе зависимости роста задолженности отъ неурожаевъ нагляднѣе всего проявляется при разсмотрѣніи роста задолженности дворянскихъ земель въ Дворянскомъ Банкѣ въ отдѣльности, за исключеніемъ тѣхъ суммъ, которыя пошли на погашеніе ссудъ другихъ земельныхъ банковъ при переходѣ заемщиковъ въ Дворянскій Банкъ. При этомъ необходимо имѣть въ виду, что переходъ заемщиковъ изъ акціонерныхъ и Херсонскаго земельныхъ банковъ въ Дворянскій въ первые четыре года совершался вслѣдствіе болѣе выгодныхъ условій кредита въ послѣднемъ и что, начиная съ 1890 года, старые заемщики земельныхъ банковъ переходятъ въ Дворянскій Банкъ въ исключительно рѣдкихъ случаяхъ, а погашеніе Дворянскимъ Банкомъ ссудъ земельныхъ банковъ производится на счетъ новыхъ ссудъ, выдаваемыхъ земельными банками дворянамъ временно, впредь до исхода тайствованія ссудъ въ желаемомъ размѣрѣ въ Дворянскомъ Банкѣ, такъ какъ земельными банками ссуды разрѣшаются быстро, а Дворянскимъ Банкомъ онѣ разрѣшаются гораздо медленнѣе. Поэтому, при разсмотрѣніи роста задолженности дворянскаго земле-

владѣнія, необходимо исключить изъ роста задолженности въ теченіе 1886—90 г.г. всю сумму погашеній ссудъ земельныхъ банковъ, а изъ роста задолженности съ 1891 по 96 годъ возможно исключить сумму погашенія только въ одной третьей части, ни въ какомъ случаѣ больше. По исключеніи суммъ этихъ погашеній окажется, что ростъ задолженности дворянскихъ земель выразится въ слѣдующемъ видѣ: въ 1886 году—39 мил., въ 1887 г.—37 мил., въ 1888 г.—19 мил., въ 1889 г.—25 мил., въ 1890 г.—29 мил., въ 1891 г.—39 мил., въ 1892 г.—8 мил., въ 1893 г.—15 мил., въ 1894 г.—10 мил., въ 1895 г.—41 мил., въ 1896 г.—50 мил. Изъ сравненія этихъ суммъ съ суммами ежегоднаго вывоза хлѣбовъ видно, что послѣ хорошихъ урожаевъ 1881—84 годовъ и усиленнаго вывоза хлѣбовъ (302, 343, 320 и 344 мил. пуд., на 329, 357, 321 и 292 мил. руб.) задолженность дворянскихъ земель поднялась до 39 и 37 мил. въ 1886 и въ 1887 гг.; въ 1886 году вывозъ упалъ на 65 мил. пудовъ и въ 1888 году ростъ задолженности упалъ до 19 мил.; съ 1887 г. вывозъ увеличивается до 393, 548, 467 и 419 мил. пудовъ въ годъ, на 323, 442, 376, 339 мил. руб., и ростъ задолженности поднимается до 25, 29, и 39 мил. въ годъ; въ 1891 году проявился полный неурожай, даже голодъ, и ростъ задолженности сразу понизился до 8 мил. въ 1892 г., до 15 мил. въ 1893 г. и до 10 мил. въ 1894 году; превосходные урожаи 1892—95 гг. проявились въ громадномъ вывозѣ хлѣбовъ — 404, 640 и 575 мил. пудовъ, на 296, 381, 336 мил. руб., и ростъ задолженности дошелъ

лишь въ Дворянскомъ Банкѣ до 45 мил. въ 1895 году и 55¹/₂ мил. въ 1896 г., причемъ ростъ задолженности во всѣхъ земельныхъ банкахъ достигъ до 80 и 84 милліоновъ. Очевидно, что если бы у насъ существовала какая-либо зависимость задолженности землевладѣнія отъ неурожаевъ, отъ бездоходности земель, то голодный 1891 годъ долженъ былъ бы вызвать усиленный ростъ задолженности землевладѣнія вообще и дворянскаго землевладѣнія въ особенности, а между тѣмъ послѣ голоднаго года ростъ задолженности дворянскаго землевладѣнія въ теченіе четырехъ лѣтъ держался очень низко, почти въ четыре раза менѣе роста задолженности другихъ годовъ. Не указываетъ ли это обстоятельство на то, что обѣдненіе массы вслѣдствіе голоднаго года на столько сократило покупательную способность населенія и спросъ на земли, что залогъ земель для цѣлей продажи ихъ по болѣе возвышенной цѣнѣ не имѣлъ основанія и потому пріостановился до времени окрѣпленія населенія и до предъявленія усиленнаго спроса на землю, что вновь проявилось съ большою силой въ 1894 году и вызвало усиленный залогъ земель.

Точныхъ свѣдѣній о переходахъ земель у насъ нѣтъ, но вопросъ о мобилизаціи земель, а слѣдовательно и вопросъ о задолженности землевладѣнія, какъ результатъ этой мобилизаціи, можетъ быть разъясненъ другимъ путемъ.

Напримѣръ,—въ Московской губерніи, за 28 лѣтъ, съ 1867 по 1894 годъ, дворянами продано 4,356 имѣній съ 794,024 десят., а куплено 2,328 имѣній съ

428,981 десят. и такимъ образомъ продано другимъ сословіямъ 2,028 имѣній съ 365,043 десят.

Купцами продано 1,537 имѣній съ 253,001 десят. и куплено 2,797 имѣній съ 502,300 десят., т. е. приобретено 1,260 имѣній съ 249,299 дес.

Крестьянами продано 2,279 имѣній съ 49,443 дес. и приобретено 2,549 имѣній съ 146,780 десят., т. е. приобретено 270 имѣній съ 97,337 десят.

Мѣщанами продано 862 имѣнія съ 36,958 десят. и куплено 1,290 имѣній съ 50,024 десят., т. е. приобретено 428 имѣній съ 13,966 десят.; другими сословіями продано 634 имѣнія съ 56,062 десят. и куплено 704 имѣнія съ 60,502 десят., т. е. приобретено 70 имѣній съ 4,440 дес.

Такимъ образомъ, за 28 лѣтъ по Московской губ. продано и куплено 9,668 имѣній съ 1.139,000 десят.

Если сопоставить эти данныя съ тѣмъ, что всѣхъ частновладѣльческихъ земель въ Московской губерніи имѣется только 1.093,000 десятинъ, что съ 1861 по 1896 годъ дворянами продано всего 495,000 десятинъ, что дворянскихъ земель заложено въ земельные банки приблизительно около 165,000 десят., изъ 529,000 десят., оставшихся у нихъ, и что земель другихъ сословій заложено въ количествѣ около 485,000 десят. изъ 564,000 десят., принадлежащихъ имъ, то и окажется, что въ Московской губ., въ теченіе 28 лѣтъ двѣ трети земель перешли въ другія руки, а одна треть этихъ земель два раза переходила изъ рукъ въ руки, причемъ, разумѣется, всѣ продаваемыя земли непременно закладывались въ одинъ изъ земельныхъ банковъ.

Изъ статистическаго сборника, изданнаго Министерствомъ Финансовъ подъ редакціей А. Рейнбота, видно, что въ 1893 году въ 45 губерніяхъ Россіи продано и куплено земель десятинъ:

	дворяне:	купцы:	крестьяне:	сельск. общ.:
продано.	2.091,412	295,419	226,447	23,126
куплено.	1.104,411	528,521	672,801	63,535
разность въ				
пользу покупки—	987,001	+233,102	+446,354	+40,409

Изъ этихъ цифръ видно, что въ теченіе одного только года изъ общаго количества частновладѣльческихъ земель въ 45 губерніяхъ — 91.775,000 дес., 5.001,000 дес. или 5½ процентовъ всѣхъ земель перешло продажею ихъ къ другимъ владѣльцамъ. А такъ какъ незаложенные земли не служатъ объектомъ продажъ, то очевидно всѣ эти земли или были прежде заложены, или были заложены вновь для продажи. Къ 1 Января 1893 года въ этихъ губерніяхъ было въ залогъ земель 35.463,000 дес., а въ теченіе года вновь заложено 1.659,000 дес. и въ 1894 году оставалось въ залогъ 37.122,000 дес. Изъ этого явствуетъ, что въ теченіе одного года изъ числа заложженныхъ земель 13% перешло къ другимъ владѣльцамъ. Такъ какъ нѣтъ никакого основанія допустить, что 1893 годъ былъ исключительный годъ усиленныхъ продажъ земель, а напротивъ слѣдуетъ заключить, что послѣ голоднаго 1892 года количество продажъ сократилось, то естественно, что и въ послѣдующіе годы количество земель проданныхъ и купленныхъ

сократиться значительно не могло. Все это приводит къ заключенію, что часть заложенныхъ земель часто переходитъ изъ рукъ въ руки или при распродажахъ ея мелкими кусками, какъ результатъ спекуляціи на земли, или при продажѣ ея сильно задолженными собственниками, не имѣющими силъ справиться съ землею и вести на ней рациональное хозяйство.

На усиленную мобилизацію земель указываетъ и чрезвычайное раздробленіе земель, замѣчаемое на всемъ пространствѣ Россіи (прил. таблица V'). Такъ, въ теченіи 10 лѣтъ, съ 1885 по 1896 гг., среднее количество десятинъ земли въ имѣніяхъ, заложенныхъ въ акціонерныхъ и Херсонскомъ земельныхъ банкахъ, выражалось въ слѣдующихъ отношеніяхъ:

— въ сѣверныхъ губерніяхъ (за исключеніемъ Вологодской губерніи) оно понизилось отъ $1\frac{1}{2}$ до 3 разъ;

— въ цетральныхъ земледѣльческихъ губерніяхъ оно понизилось отъ $1\frac{1}{2}$ до 2 разъ;

— въ приволжскихъ и заводжскихъ — оно понизилось отъ $1\frac{1}{2}$ до 2 разъ;

— въ бѣлорусскихъ и литовскихъ — отъ $1\frac{1}{2}$ до 2 разъ;

— въ малороссійскихъ и юго-западныхъ оно понизилось въ губерніи Волынской въ 6 разъ, въ Полтавской въ 3 раза, и въ Харьковской и въ Черниговской въ 2 раза;

— въ южныхъ губерніяхъ оно понизилось отъ $1\frac{1}{2}$ до 2 разъ.

Эти отношенія среднихъ размѣровъ заложенныхъ въ банкахъ участковъ въ 1885 и въ 1895 гг. уже прямо и ясно доказываютъ, что земли безпрерывно и усилленно закладываются и дробятся, дробятся и закладываются не потому, что переходятъ къ наследникамъ и дробятся по необходимости, а потому, что покупаются лицами, стремящимися къ землѣ, но не имѣющими достаточныхъ средствъ и потому приобретающими къ залoгу покупаемыхъ земель *)).

Но вопросъ о большомъ ростѣ задолженности землевладѣнія вслѣдствіе усиленной мобилизаціи земель разъясняется весьма наглядно слѣдующимъ.

Въ акціонерныхъ и Херсонскомъ земельныхъ банкахъ существуютъ три группы заемщиковъ-дворянъ, земли которыхъ въ общемъ итогѣ составляютъ приблизительно около трети общаго количества заложенныхъ въ этихъ банкахъ земель. Одна группа состоитъ изъ давнихъ заемщиковъ, погашающихъ свои ссуды уже усиленными досрочными платежами, стремящихся скорѣе по-

*) Многіе утверждаютъ, что причины и поводы задолженности землевладѣнія вообще и дворянскаго въ особенности объясняются главнымъ образомъ необходимостью семейныхъ раздѣловъ. Такое убѣжденіе не находитъ себѣ оправданія въ приведенныхъ въ таблицахъ цифрахъ, которыя не допускаютъ, чтобы въ теченіе 10 лѣтъ землевладѣнія отъ семейныхъ раздѣловъ раздроблялись отъ полутора до 3 разъ, но кромѣ того такое предположеніе не находитъ себѣ оправданія и въ житейскихъ соображеніяхъ. Всякій землевладѣлецъ, по собственному опыту, знаетъ, что безъ оборотнаго капитала въ имѣніи, да еще заложенномъ, хозяйство вести невозможно и потому только въ исключительномъ случаѣ отецъ семейства рѣшится на залoгъ имѣнія для раздѣла дѣтей, когда есть возмож-

гасить свои ссуды и потому не желающихъ переводить свои ссуды въ Дворянскій Банкъ на удлиненный срокъ съ меньшими платежами; эти заемщики переходятъ въ Дворянскій Банкъ въ исключительныхъ случаяхъ, благодаря исключительнымъ причинамъ.

Другую группу дворянъ-заемщиковъ составляютъ собственники мелкихъ участковъ, предпочитающіе имѣть дѣло съ мѣстнымъ банкомъ, а не съ отдаленнымъ.

Третью группу составляютъ новые заемщики, закладывающіе свои земли или для распродажи, или временно, до перевода ссудъ въ Дворянскій Банкъ, что сопряжено съ большою потерей времени; эту послѣднюю группу составляютъ заемщики временные, постоянно мѣняющіеся, и тѣмъ или другимъ путемъ (продажей или перезалогомъ въ Дворянскій Банкъ) погашающіе свои ссуды въ теченіе года.

Въ девяти губерніяхъ литовскихъ, бѣлорусскихъ и юго-западныхъ дворяне-заемщики составляютъ по-

ность выдѣла имъ части имѣнія (дочерямъ изъ родового посредствомъ фиктивной продажи). Точно также и необходимость раздѣла наслѣдства между сонаслѣдниками посредствомъ залога имѣнія, а не посредствомъ выдѣла каждому наслѣднику причитающей ему доли наслѣдства земли практикуется въ тѣхъ случаяхъ, когда наслѣдники предпочитаютъ наличныя деньги землѣ, т. е. когда они въ сущности продаютъ свои земли сонаслѣдникамъ.

Во всякомъ случаѣ этому обстоятельству, какъ фактору задолженности, придають болѣе серьезное значеніе, чѣмъ оно заслуживаетъ, и ростъ задолженности землевладѣнія слѣдуетъ объяснять другими условіями и причинами, изъ коихъ нѣкоторыя указаны выше.

ловину общаго числа заемщиковъ, а въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ даже болѣе половины, такъ какъ въ тѣхъ губерніяхъ Дворянскій Банкъ не выдаетъ ссудъ лицамъ польскаго происхожденія.

Поэтому, если мы возьмемъ разность количества десятинъ, находившихся въ залогъ въ акціонерныхъ и Херсонскомъ земельныхъ банкахъ, и суммъ лежавшаго на нихъ долга къ 1891 и къ 1896 годамъ, то эта разность укажетъ количество десятинъ, заложенныхъ въ теченіе послѣднихъ пяти лѣтъ другими сословіями. Разность эта, разумѣется, рисуется только приблизительную картину, но она все-таки весьма близко подходитъ къ дѣйствительности, такъ какъ весьма понятно, что если дворяне закладываютъ теперь свои земли въ акціонерные и Херсонскій земельные банки только въ указанныхъ выше случаяхъ, а въ эти банки земли все-таки закладываются, то онѣ могутъ закладываться только лицами другихъ сословій. Но другія сословія земель свободныхъ отъ залога не имѣютъ, такъ какъ пріобрѣтенныя ими земли уже всѣ заложены, онѣ и пріобрѣтены только при посредствѣ банковской ссуды, почему и новые залоговые земельные банки поступаютъ на счетъ вновь пріобрѣтаемыхъ другими сословіями земель изъ земель дворянскихъ *). Суммы указанныхъ выше разностей бу-

*) Процентное отношеніе земель, принадлежащихъ другимъ сословіямъ и заложеннымъ вполне подтверждаетъ это. См. приложение, таблица VII.

дуть еще болѣе точны, если изъ нихъ вычесть суммы погашеній ссудъ земельныхъ банковъ, которыя производитъ Дворянскій Банкъ ежегодно, и придать къ нимъ суммы, которыя выражаютъ собою задолженность Дворянскому Банку другихъ сословіи при переходѣ къ нимъ дворянскихъ имѣній. Но такъ какъ суммы эти почти равны между собою и разнятся въ тысячахъ десятинъ и въ двухъ милліонахъ рублей, то они никакого вліянія на выводы и заключенія имѣть не могутъ, а между тѣмъ введеніе ихъ въ расчеты значительно усложнило бы расчеты и затемнило бы наглядность картины.

При сопоставленіи этихъ разностей (см. прилож. табл. IV) по полосамъ и губерніямъ оказывается: что въ шести сѣверныхъ губерніяхъ и въ восьми губерніяхъ промышленной полосы количество десятинъ, заложенныхъ въ земельныхъ банкахъ, понизилось на 873,000 дес., благодаря тому, что въ Пермской губ. 904,000 дес., въ Костромской 294,000 дес. и въ Московской губ. 10,000 дес. вышли изъ залога земельныхъ банковъ за погашеніемъ ссудъ, но что въ остальныхъ губерніяхъ за это время приобрѣтено другими сословіями около 337,000 дес., которыя и обременены новымъ долгомъ въ 9.500,000 руб.;

что въ 22 губерніяхъ хлѣбопроизводительныхъ другія сословія приобрѣли въ теченіе пяти лѣтъ 1.130,000 дес., обременивъ ихъ долгомъ въ 74.878,000 рублей и что опять-таки менѣе всего приобрѣтено другими сословіями въ губерніяхъ центральныхъ (гдѣ другими сословіями могло быть куплено не болѣе

90,000 дес.) и малороссійскихъ (175,000 дес.) и болѣе всего въ пяти южныхъ и степныхъ (613,000 дес.), гдѣ населеніе богаче и гдѣ, вмѣстѣ съ тѣмъ, приростъ населенія особенно великъ.

Такимъ образомъ, это сопоставленіе даетъ намъ полное основаніе заключить, что если задолженность частнаго землевладѣнія въ земельныхъ банкахъ (кромя Дворянскаго) въ теченіе пяти лѣтъ возросла на 121.001,000 руб., то она возросла только благодаря мобилизаціи дворянскихъ земель, которыхъ за это время (за пять лѣтъ) распродано дворянами при посредствѣ дешеваго банковаго кредита не менѣе, какъ 1.500,000 дес. только въ районѣ указанныхъ полосъ (сѣверный Кавказъ и Астраханская губернія не входятъ въ этотъ расчетъ). Но цифра эта—1.500,000 дес. не даетъ даже приблизительнаго представленія о количествѣ распроданныхъ дворянами за послѣднее время земель. Выше было уже указано, что въ теченіе только одного 1893 года дворяне продали другимъ сословіямъ 987,000 дес. Если принять во вниманіе, что въ теченіе 1891—96 годовъ въ губерніяхъ Пермской, Костромской и Московской вышло изъ залога 1.208,000 дес. земли, покупщики которой не пожелали оставлять ихъ въ залогъ и пользоваться дешевымъ банковымъ кредитомъ, что таковыхъ покупателей вообще является не мало, такъ какъ ежегодно, во всѣхъ банкахъ, не исключая даже Дворянскаго (но въ меньшей степени), при покупкахъ земель иные покупщики досрочно погашаютъ ссуды и освобождаютъ свои земли отъ залога, и что потому разность количества земель, нахо-

двиншихся въ залогѣ къ 1891 и къ 1896 годамъ, не даетъ вѣрнаго понятія о томъ количествѣ земель, которое вновь поступило въ залогѣ, то увидимъ, что количество распроданныхъ дворянами земель другимъ сословіямъ въ теченіе пяти лѣтъ по крайней мѣрѣ доходитъ до 3—4 миллионѣвъ десятинъ.

Если признать, что указанныя выше соображенія относительно контингента заемщиковъ акціонерныхъ и Херсонскаго земельныхъ банковъ вѣрны (а не признавать этого нельзя), то тогда слѣдуетъ признать безусловно вѣрными соображенія относительно принадлежности закладываемыхъ въ эти банки земель другимъ сословіямъ и относительно источника, изъ коего они черпаютъ эти земли со времени открытія Дворянскаго Банка, съ 1886 года. Въ такомъ случаѣ можно сдѣлать довольно точный подсчетъ задолженности землевладѣнія во всѣхъ земельныхъ банкахъ, кромѣ Дворянскаго, вслѣдствіе мобилизаціи дворянскихъ земель съ 1886 года по 1897 годъ. Изъ этого подсчета оказывается, что Крестьянскимъ Банкомъ выдано ссудъ (съ 1886 года) — 50.000,000 руб.; акціонерными земельными банками съ 1886 года (съ тѣхъ поръ, какъ дворянскія земли поступаютъ къ нимъ въ залогъ только временно и ссуды подъ эти земли ежегодно погашаются) выдано ссудъ 159.000,000 руб., и Херсонскимъ Банкомъ за это же время выдано 60.000,000 руб., а всего этими банками выдано ссудъ вслѣдствіе залога земель, пріобрѣтенныхъ другимъ сословіями у дворянъ, за послѣдніе 11 лѣтъ — 269.000,000 руб.; къ этой суммѣ

слѣдуетъ прибавить еще 24.000,000 руб. *) ссудъ по имѣніямъ, заложеннымъ въ Дворянскомъ Банкѣ и пріобрѣтеннымъ въ теченіе 11 лѣтъ у прежнихъ собственниковъ потомственными дворянами, что все вмѣстѣ составитъ крупную сумму въ 293.000,000 руб. роста задолженности землевладѣнія въ теченіи послѣднихъ 11 лѣтъ, вслѣдствіе мобилизаціи земель, а между тѣмъ, со времени открытія Дворянскаго Земельнаго Банка, общая задолженность землевладѣнія во всѣхъ земельныхъ банкахъ возросла до громадной суммы—727.000,000 руб. Слѣдовательно, если исключить изъ остатка суммъ, выданныхъ Дворянскимъ Банкомъ ссудъ до 1897 года (452.000,000 руб.), остатокъ долга по ссудамъ, оставленнымъ на имѣніяхъ лицъ другихъ сословіи (пріобрѣвшихъ эти имѣнія и временно до истеченія срока оставившихъ свои земли въ залогъ въ Дворянскомъ Банкѣ), около 13.000,000 руб. и остатокъ долга по ссудамъ Дворянскаго Банка подъ имѣнія, купленные дворянами, въ суммѣ около 24.000,000 р., то получится сумма ссудъ въ 415.000,000 р., полученныхъ дворянами подъ свои земли въ теченіи времени отъ 1865 года по 1897 годъ,—сумма долга, независимаго отъ мобилизаціи земель и вызваннаго исключительно потребностью кредита со стороны дворянъ-землевладѣльцевъ. Чѣмъ же можетъ быть объяснена эта потребность?



*) Въ настоящее время эта сумма уменьшена срочными и досрочными платежами, но точно опредѣлить ее по отчетамъ Дворянскаго Банка невозможно.

VIII.

Вопросъ, чѣмъ можетъ быть объяснена потребность въ кредитѣ дворянъ-землевладѣльцевъ, достаточно разъясняется при разсмотрѣніи результатовъ дѣятельности Дворянскаго Банка, въ связи съ другими общезвѣстными фактами и нѣкоторыми числовыми данными.

Но прежде всего необходимо отрѣшиться отъ того предположенія, весьма распространеннаго, что землевладѣніе обременяется ипотечными долгами вслѣдствіе полной бездоходности земель. Всѣмъ вышензложеннымъ, надо полагать, совершенно ясно доказано, что такое предположеніе ошибочно и является результатомъ уменьшенія абсолютной и еще болѣе относительной доходности земель, которая тяжело ложится на заемщиковъ, не могущихъ изъ доходовъ со своихъ имѣній уплачивать срочные банковые платежи, (которые должны быть значительно выше ренты), если имѣніе обременено бóльшимъ, сверхъ мѣры, долгомъ. Еще болѣе доказывается это тѣмъ, что половина землевладѣльцевъ хлѣбороднаго района не обращается къ кредиту, не нуждаясь въ немъ, и живетъ на до-

ходы со своихъ имѣній, а на земли является масса покупателей. Слѣдовательно, для отвѣта на поставленный выше вопросъ надо искать другихъ объясненій.

Не подлежитъ никакому сомнѣнiю, что въ средѣ помѣстнаго дворянства, какъ и въ средѣ другихъ сословій, находятся собственники такъ сказать землевладѣльцы — поневолѣ, которые землю не дорожатъ, ею не закупаются, тяготея ею, живутъ выше своихъ средствъ и о завтрашнемъ днѣ не думаютъ. Въ средѣ другихъ сословій такіе землевладѣльцы пезамѣтны, такъ какъ они замѣняются одинъ другимъ, теряются въ массѣ, и земли остаются все таки въ ихъ средѣ; въ средѣ же помѣстнаго дворянства они проявляютъ себя по многимъ, весьма понятнымъ причинамъ и, кромѣ того, потому, что разореніе въ настоящее время дворянъ сопровождается переходомъ дворянскихъ земель въ руки другихъ сословій, земель, количество которыхъ было опредѣлено ранѣе, и таетъ довольно быстро. Достаточно прослѣдить, сколько дворянство получило, и прожило денегъ за послѣдніе 37 лѣтъ и какъ оно обременило и обременяетъ себя долгами. Цифры получаются ужасающія и невольно приводятъ къ заключенію, что часть дворянства какъ бы фатально стремится къ разоренію, забывая уроки исторіи; — „часть Дворянства“ потому что къ счастью, большая часть дворянства въ настоящее время хорошо сознала необходимость связи съ землею и безъ криковъ о помощи, тихо, скромно, но упорно и серьезно, работаетъ, трудится, извлекая достаточную пользу для

себя и принося громадную пользу обществу и государству.

Дѣйствительно, ко времени освобожденія крестьянъ нѣкоторые помѣщики изъ общаго количества принадлежавшихъ имъ крестьянъ заложили въ государственныя кредитныя учрежденія 65% ихъ, т. е. крестьянскихъ душъ, за громадную сумму 425.000,000 рублей. Чѣмъ можетъ быть объясненъ этотъ долгъ? Единственно только жизнью не по средствамъ, такъ какъ при существованіи дарового труда и отсутствія „вліянія тарифовъ“ онъ ничѣмъ другимъ объясненъ быть не можетъ. Нѣкоторые утверждаютъ, что въ проявленіи такой задолженности дворянъ виновато одно правительство, которое требовало отъ дворянства роскошной жизни и не достаточно вознаграждало дворянъ за ихъ службу, но врядъ-ли такое утвержденіе можетъ быть принято, такъ какъ русское дворянство достаточно вознаграждалось помимо жалованья еще тѣми же крѣпостными, которыхъ въ прошломъ столѣтіи пожаловано дворянамъ болѣе миллиона, а въ нынѣшнемъ столѣтіи правительство было далеко отъ того, чтобы поощрять громадную роскошь *); между тѣмъ долгъ помѣщиковъ возросталъ особенно усиленно въ этомъ столѣтіи. Долгъ этотъ былъ покрытъ выкупными платежами и за уплатой его дворянство получило выкупныхъ суммъ

*) По вычисленію Князя А. И. Васильчикова (Землевладѣніе, стр. 411) оказывается, что къ 1861 году половина крѣпостныхъ крестьянъ происходила изъ источника Всемилоствивѣйшаго пожалованія.

575.375,000 руб. Если изъ этой суммы исключить 20% потери на курсъ бумагъ, — 107.075,000 руб., то получится сумма 468.300,000 руб., которую дворянство получило на руки въ то время, когда покупная цѣнность рубля была гораздо выше цѣнности его въ настоящее время. Правда, сумма эта въ большей ея части не могла быть сохранена бывшими помѣщиками, такъ какъ ко времени полученія ея часть дворянъ была уже обременена частными долгами, но тѣмъ не менѣе она была все таки прожита. Затѣмъ, къ этой суммѣ слѣдуетъ прибавить еще 615.000,000 руб., полученныхъ дворянствомъ изъ земельныхъ банковъ ссудъ подъ ихъ земли и по минимальной оцѣнкѣ болѣе 1.200,000,000 руб. за 24.683,000 десятинъ земли, проданной ими другимъ сословіямъ. Если сосчитать только суммы выкупныхъ платежей и суммы за проданныя земли, то окажется, что за 37 лѣтъ дворянство прожило болѣе 1.628,000,000 руб. и что за то же время другія сословія приобрѣли эту землю, обременивъ себя ипотечнымъ долгомъ въ 483.000,000 руб. цѣнностью по минимальной оцѣнкѣ въ 1.200,000,000 руб. (считая по 50 руб. за десятину) и доплативъ за нее не менѣе 720.000,000 руб.

Такимъ образомъ сопоставленіе это доказываетъ, что въ то время, когда другія сословія въ теченіе 37 лѣтъ вложили въ землю болѣе 720.000,000 руб., дворяне на этой землѣ прожили болѣе 1.628,000,000 р. Картина доказывающая, что въ средѣ дворянства существовали и существуютъ члены его, которые земли не любятъ и бѣгутъ отъ нея въ столицы

и за границу. Поэтому весьма понятно, что если въ средѣ помѣстнаго дворянства находятся такіе члены, то задолженность дворянскаго землевладѣнія *въ нѣкоторой части его* должна объясняться и разореніемъ нѣкоторыхъ дворянъ отъ неумѣнья вести свои дѣла и жить сообразно со своими средствами. Отчеты Дворянскаго Банка въ этомъ отношеніи даютъ хотя и не полное, но достаточно ясное доказательство.

Государственный Дворянскій Земельный Банкъ былъ учрежденъ вслѣдствіе жалобъ на дорогой земельный кредитъ въ акціонерныхъ земельныхъ банкахъ и въ особенности въ Обществѣ Взаимнаго Поземельнаго Кредита, будто бы разорявшихъ своихъ заемщиковъ. Это обстоятельство давало основаніе полагать, что Дворянскій Банкъ будетъ оперировать сначала на счетъ погашенія ссудъ другихъ земельныхъ банковъ, а затѣмъ, если будетъ выдавать новыя земельныя ссуды, то будетъ выдавать ихъ ни въ какомъ случаѣ не выше размѣра потребности въ кредитѣ, достаточно опредѣлившемся предшествующею дѣятельностью земельныхъ банковъ и количествомъ выдаваемыхъ ими ежегодно ссудъ (каковыхъ выдавалось приблизительно всего около 20 милліоновъ въ теченіи года) главнымъ образомъ на улучшеніе хозяйства и на меліорацию имѣній. Между тѣмъ въ первый же годъ своихъ операций Дворянскій Банкъ выдалъ 69 милл., въ 1887 году онъ выдалъ 71 милл., въ 1888 г.—34 милл., въ 1889 г.—37 милл., въ 1890 г.—62 милл., въ 1891 г.—56 милл., въ 1892 г.—32 милл., въ 1893 г.—42 милл., въ 1894 г.—39 милл., и въ

1895 г.—82 милл., а всего за десять лѣтъ къ 1 января 1896 года выдать ссудъ 523.000,000 руб.; за тотъ же періодъ времени всѣ акціонерные земельные банки выдали ссудъ 160.000,000 и Херсонскій Банкъ 45.000,000, а за 10 лѣтъ, съ 1886 по 1896 годъ, задолженность возросла на 600.000,000, тогда какъ за предшествовавшее десятилѣтіе, съ 1876 по 1886 годы, всѣми банками было выдано ссудъ только около 210.000,000 руб.

Изъ суммы выданныхъ ссудъ Дворянскій Банкъ погасилъ ссудъ акціонерныхъ земельныхъ банковъ на сумму около 154.000,000 руб. и потерялъ заемщиковъ перешедшихъ обратно въ земельные банки на сумму около 50.000,000 руб., такъ что въ результатѣ Дворянскій Банкъ погасилъ ссудъ земельныхъ банковъ всего только на сумму около 104.000,000, а за вычетомъ различныхъ погашеній выдать 292.000,000 новыхъ ссудъ; въ этой суммѣ (292.000,000) заключается 32.000,000 руб., полученныхъ заемщиками при перезалогѣ имѣній въ Дворянскомъ же банкѣ (дополнительно), и 7.100,000 недоимокъ, зачтенныхъ при перезалогѣ имѣній.

Все это доказываетъ, что заемщики Дворянскаго Банка, въ теченіи первыхъ же десяти лѣтъ своей задолженности ему, надѣлали новыхъ долговъ и обременили себя новымъ ипотечнымъ долгомъ въ суммѣ 39.100,000 (32.000,000 + 7.100,000) и что, слѣдовательно, заемщики Дворянскаго Банка, несмотря на дешевый кредитъ его, все-таки не могутъ жить на доходы своихъ имѣній и уплачивать срочные платежи и для этого

перезакладываютъ свои имѣнія въ тотъ же банкъ по высшей оцѣнкѣ, но съ меньшей надеждой уплачивать срочные платежи *). Это явленіе, указывая на то, что доступность дешеваго кредита не всегда спасаетъ заемщика отъ разоренія, какъ нельзя болѣе доказываетъ и то, что не въ уменьшеніи срочныхъ платежей на четверть процента или на полпроцента можно видѣть спасеніе отъ разоренія существующихъ землевладѣльцевъ вообще и дворянъ-землевладѣльцевъ въ частности и что это пониженіе платежей, соблазняющее многихъ къ залoгу своихъ имѣній, составляетъ такой паліативъ, который не всегда приводитъ къ ожидаемымъ результатамъ **).

Но кромѣ того приведенныя выше цифры даютъ право заключить, что въ то время какъ ежегодная потребность въ ипотечномъ долгосрочномъ кредитѣ до 1885 года, до открытія операций Дворянскимъ Земельнымъ Банкомъ, выражалась въ суммѣ

*) Г. А. Евренновъ точно также доказываетъ, что льготный кредитъ привелъ дворянъ къ результатамъ прямо противоположнымъ преслѣдуемой цѣли. (Прошлое и настоящее значеніе Русскаго дворянства. стр. 77 и послѣд.).

**) Результаты эти выразились между прочимъ въ томъ, что оцѣнки и ссуды Дворянскаго Банка вообще значительно выше оцѣнокъ другихъ земельныхъ банковъ. Оцѣнки земельныхъ банковъ выше только въ Московской, Пензенской, Саратовской, Воронежской и Таврической губерніяхъ и въ губерніяхъ, изобилующихъ лѣсами, не принимавшимися до послѣдняго времени Дворянскимъ Банкомъ въ расчетъ, не смотря на увеличивающуюся изъ года въ годъ цѣнность лѣсовъ: Псковской, Калужской, Смоленской, Орловской, Витебской, Гродненской и Волынской.

20.000,000 р. съ этого времени, благодаря Дворянскому Банку, ежегодный ростъ задолженности землевладѣнія вдругъ повысился до 60.000,000 руб., причемъ въ акціонерныхъ и Херсонскомъ земельныхъ банкахъ задолженность увеличилась за десять лѣтъ на 205.000,000 р. разумѣется на счетъ земель, пріобрѣтенныхъ у дворянства, т. е. что послѣ открытія операцій Дворянскимъ Банкомъ распродажа дворянскихъ земель проявилась съ особенною силою и что потому Дворянскій Банкъ хотя и косвенно, но вѣрно, способствуетъ переходу дворянскихъ земель въ руки другихъ сословіи и способствуетъ этому, повидимому, болѣе, чѣмъ Крестьянскій Банкъ.

Дѣйствительно, такой выводъ невольно напрашивается при подсчетѣ итоговъ дѣятельности Дворянскаго Банка. Въ виду особыхъ льготъ, даруемыхъ Дворянскимъ Банкомъ заемщикамъ, въ особенности въ видѣ уменьшенныхъ срочныхъ платежей, заемщики должны бы были крѣпче сидѣть на своей землѣ. А между тѣмъ, въ теченіи 10 лѣтъ, заложенныхъ въ Дворянскомъ Банкѣ земель продано дворянамъ же—676,000 дес., съ суммой долга въ 24.086,000 руб., и другимъ сословіямъ—735,000 дес., съ суммой долга въ 23.662,000 руб. и погашено земельными банками ссудъ Дворянскаго Банка, при переводѣ заемщиками своихъ ссудъ въ эти банки (вслѣдствіе продажи ихъ другимъ сословіямъ), на сумму свыше 50.000,000 руб. Если къ этой послѣдней суммѣ прибавить разность суммъ ссудъ другимъ сословіямъ, оставшихся еще заемщиками Дворянскаго Банка, и суммъ ссудъ при-

нятыхъ на себя этими лицами при покупкѣ ими имѣній, заложенныхъ въ Дворянскомъ Банкѣ (23.662,000—11.682,000 = 11.980,000), и сумму принятыхъ на себя ссудъ дворянами при покупкѣ ими имѣній въ Дворянскомъ Банкѣ (24.086,000 руб.) то окажется, что за десять лѣтъ изъ бывшихъ въ залогъ въ Дворянскомъ Банкѣ земель продано заемщиками земель свыше 2.600,000 дес., съ ссудой на нихъ въ суммѣ свыше 85.000,000 руб., т. е., что изъ общаго количества десятинъ, бывшаго въ теченіи первыхъ 10 лѣтъ дѣятельности Дворянскаго Банка, у него въ залогъ (16.579,000 дес.), 16% перешло покупкою къ другимъ лицамъ, на которыя и пала соотвѣтствующая сумма всѣхъ выданныхъ Дворянскимъ Банкомъ ссудъ (16%), и что при такихъ продажахъ дворяне покупаютъ только одну треть продаваемыхъ земель, а двѣ трети покупаютъ лица другихъ сословій *).

Такимъ образомъ, отчеты Дворянскаго Банка подтверждаютъ, что въ средѣ дворянства есть элементы,

*) Это соотношеніе проявилось и при распродажѣ земель дворянами въ Московской губ., о чемъ было уже говорено выше.

То же самое вполне доказывается еще и другимъ путемъ. Въ теченіи 10 лѣтъ заложенныхъ въ Дворянскомъ Банкѣ земель продано 1.411,000 дес, съ суммой долга въ 47.748,000 р. и погашено земельными банками ссудъ Дворянскаго Банка при переводѣ заемщиками своихъ ссудъ въ эти банки вслѣдствіе продажи ихъ другимъ сословіямъ на сумму свыше 50.000,000 р., каковая сумма ссудъ почти соотвѣтствуетъ суммѣ ссудъ на проданныя земли, заложенные въ Дворянскомъ Банкѣ. Очевидно, что эти 50.000,000 р. долга соотвѣтствуютъ приблизительно такому же количеству проданной земли и что слѣдовательно продано всего изъ числа бывшихъ въ залогъ Дворянскаго Банка земель за 10 лѣтъ около 2.800,000 дес.

не дорожащие землею и стремящиеся разстаться с нею, а вмѣстѣ съ тѣмъ они свидѣтельствуютъ, что и залогъ многихъ имѣній производится именно въ цѣляхъ распродажи.

Право, предоставляемое покупателямъ не-дворянамъ, приобретающимъ заложенные въ Дворянскомъ Банкѣ дворянскія земли, — оставаться заемщиками этого банка въ теченіи пяти лѣтъ, способствовало въ нѣкоторой степени распродажѣ земель, дѣлая покупку болѣе выгодною. Въ настоящее время эта льгота расширена до 10 лѣтъ и потому не можетъ подлежать сомнѣнію, что она будетъ особенно способствовать переходу земель въ руки другихъ сословіи, т. е. распродажѣ земель, и что въ будущемъ, благодаря этой льготѣ, дворянскія земли будутъ закладываться специально ради цѣлей болѣе выгодной распродажи ихъ другимъ сословіямъ.

Кромѣ этихъ двухъ причинъ, вызывающихъ ростъ задолженности землевладѣнія, существуютъ и двѣ другія, которыя вызываютъ задолженность дворянскихъ земель, — это улучшение хозяйствъ и меліорація имѣній и залогъ земель ради полученія капиталовъ, помѣщаемыхъ затѣмъ въ промышленныя предпріятія. Первая не вызываетъ большой задолженности, такъ какъ въ такихъ случаяхъ заемщики довольствуются весьма ограниченными ссудами, но вторая вызываетъ усиленную задолженность, такъ какъ чѣмъ выше ссуда, тѣмъ болѣе приноситъ она дохода. Въ настоящее время дивидендныя бумаги всѣхъ промышленныхъ предпріятій, даже извѣстныхъ своею солид-

ностью, на биржѣ рассчитываются изъ 6—7%, а вновь учрежденныя предпріятія не рассчитываются изъ дохода ниже 10—15%. При такой высокой доходности капиталовъ, помѣщаемыхъ въ промышленныя предпріятія, для мало-мальски предпримчиваго человѣка прямой расчетъ заложить свои земли не только въ Дворянскій, но даже и въ акціонерный земельный банкъ, получить въ возможно большемъ размѣрѣ капиталъ и помѣстить его въ какое либо предпріятіе, или купить солидныя дивидендныя бумаги; къ этой группѣ заемщиковъ слѣдуетъ отнести и тѣхъ, кто не довольствуется помѣщеніемъ своихъ капиталовъ въ предпріятія, а играетъ на биржѣ, спекулируя на дивидендныхъ бумагахъ, или помѣщаетъ свои капиталы подъ вторыя закладныя *).

*) Нельзя упускать изъ вида, что провинція настолько бѣдна капиталами, что учетный процентъ тамъ очень высокъ. Изъ публикацій коммерческихъ банковъ видно, что въ провинціи устанавливается учетный процентъ отъ 8% годовыхъ и это въ то время, когда рента, приносящая 3,8%, оцѣнивается на биржѣ подъ влияніемъ международныхъ рынковъ въ 101 руб. На сколько кредитъ въ провинціи дорогъ видно изъ того, что акціонерные земельные банки подъ влияніемъ постоянныхъ ходатайствъ городовъ спасти домовладѣльцевъ отъ высокихъ процентовъ заимодавцевъ, были вынуждены открыть кредитъ подъ залогъ недвижимой собственности въ уѣздныхъ городахъ. Изъ закладныхъ, представляемыхъ въ банки для погашенія при выдачѣ ссудъ, видно, что деньги давались изъ 12% (встрѣчались закладныя изъ 18%!). Вотъ почему въ провинціи всѣ домовладѣльцы стремятся заложить въ банки свои имущества (чѣмъ и объясняется громадный ростъ задолженности городской недвижимой собственности), а всѣ городскія управления точно также охотно прибѣгаютъ къ этому кредиту. Все это объясняетъ—почему промыселъ выдачи денегъ подъ частныя и особенно подъ вторыя закладныя такъ выгоденъ въ провинціи и такъ распространенъ.

мы постоянно, въ каждомъ промышленномъ дѣлѣ, встрѣчаемся съ лицами, вложившими крупныя суммы въ предпріятія и получающими относительно громадныя доходы, имѣнія которыхъ заложены *и не выкупаются вследствие невыгодности подобнаго выкупа.*

Точно также усиленный ростъ городовъ въ послѣднее время вызвалъ усиленную постройку домовъ, приносящихъ относительно вышей доходъ, и усиленный залогъ земель для этой цѣли и для покупки домовъ.

Громадный ростъ задолженности въ Дворянскомъ Банкѣ съ конца 1894 года, со времени оживленія биржевой спекуляціи и возникновенія массы новыхъ предпріятій и одновременнаго пониженія срочныхъ банковыхъ платежей по ссудамъ, какъ нельзя болѣе подтверждаетъ все это.

Такимъ образомъ, всѣ заемщики Дворянскаго Банка раздѣляются на слѣдующія группы:

- 1) На группу купившихъ имѣнія, уже заложеныя въ Дворянскомъ Банкѣ, или при помощи Дворянскаго Банка (въ 9 западныхъ губерніяхъ);
- 2) на группу заложившихъ свои имѣнія въ цѣляхъ продажи ихъ;
- 3) на группу сильно задолженныхъ и разоряющихся;
- 4) на группу серьезно работающихъ и улучшившихъ или улучшающихъ свои имѣнія и хозяйства благодаря кредиту, и
- 5) на группу заложившихъ свои имѣнія для помѣщенія капиталовъ въ промышленныя предпріятія и вообще для извлеченія изъ капитала болѣе высокаго дохода.

Этимъ группамъ можно даже сдѣлать хотя и приблизительный, но довольно вѣрный подсчетъ.

Первая группа по суммѣ долговъ, какъ это видно изъ отчетовъ Дворянскаго Банка, составляетъ около 10% всѣхъ выданныхъ ссудъ;

— вторая группа, по соображеніи количества продаваемыхъ земель, заложенныхъ въ Дворянскомъ Банкѣ, не можетъ превышать 10% всѣхъ ссудъ;

— третья группа, какъ мы видѣли выше, не составляетъ 10% всѣхъ заемщиковъ.

Такимъ образомъ на четвертую и пятую группы приходится около 70% всѣхъ ссудъ и заемщиковъ. Какая часть изъ этихъ 70% приходится на четвертую группу заемщиковъ, опредѣлить довольно трудно.

Всѣмъ вышележеннымъ достаточно ярко и очевидно обрисовывается роль Дворянскаго банка и характеръ его вліянія на землевладѣніе и его задолженность.

IX.

За 15 лѣтъ своего существованія Крестьянскій Банкъ приобрѣлъ для крестьянъ 2.412,000 десятинъ и выдалъ къ 1 января 1897 года 73.024,000 руб. ссудъ; это количество приобретенныхъ крестьянами при посредствѣ Крестьянскаго Земельнаго Банка земель прямо ничтожно въ сравненіи съ тѣмъ количествомъ, которое крестьяне могли приобрести, если бы благосостояніе ихъ было нѣсколько выше и если бы организація Крестьянскаго Банка и отношеніе его къ вопросу о покупкѣ крестьянами земель были бы иныя. Въ настоящее время, благодаря послѣднимъ причинамъ, крестьяне имѣющіе какія-либо средства, стараются избѣгать обращенія къ Крестьянскому Банку и стремятся покупать земли на свое имя при посредствѣ другихъ земельныхъ банковъ. Поэтому и упрекъ, дѣлаемый Крестьянскому Банку, что онъ способствуетъ переходу дворянскихъ земель къ крестьянамъ, несправедливъ. Проданныя при помощи Крестьянскаго Банка земли несомнѣнно были бы проданы дворянами, ибо они были вынуждены къ продажѣ ихъ, но были бы проданы не по такой цѣнѣ, по коей они были куплены Крестьянскимъ банкомъ, а по болѣе

низкой цѣнѣ. И въ этомъ вопросѣ Крестьянскій Банкъ играетъ совершенно иную роль, чѣмъ Дворянскій Банкъ: послѣдній способствуетъ, хотя и косвенно, но могущественно, переходу дворянскихъ земель къ другимъ сословіямъ, а первый, наоборотъ, покупаетъ по дорогой цѣнѣ только тѣ земли, которыя уже предназначены собственниками къ продажѣ, и такимъ образомъ, болѣе щедро вознаграждаетъ разорившихся дворянъ-землевладѣльцевъ. Что Крестьянскій Банкъ довольно щедро платитъ за земли, покупаемыя крестьянами при его посредствѣ, видно изъ того, что 5% земель, купленныхъ крестьянами при посредствѣ Банка (112,961 дес.) въ 1895 году, оставлены въ пользу Банка заемщиками, лишившимися даже при этомъ своихъ грошевыхъ сбереженій, своихъ доплатъ. А уже если крестьянинъ бросаетъ купленную землю, то, очевидно, вслѣдствіе невозможности обрабатывать ее и уплачивать изъ доходовъ съ нея банковые платежи, т. е. при тѣхъ условіяхъ, когда банковые платежи, зависящіе отъ покупной цѣны земель, весьма высокой, не въ состояніи оправдать себя доходностью земель и трудомъ собственника. Правда, это соображеніе требуетъ нѣкотораго добавленія.

Крестьяне составляютъ контингентъ самыхъ исправныхъ заемщиковъ, если они покупаютъ землю не обществомъ, а каждый въ отдѣльности. Умѣренные въ своихъ жизненныхъ потребностяхъ, они охотно покупаютъ землю по высокимъ цѣнамъ и даже при высокой банковской ссудѣ отлично справляются со срочными платежами и ежегодно погашаютъ даже сверхсрочно часть своихъ ссудъ и

снова, немного освободившись отъ долга, покупаютъ землю. Въ этомъ отношеніи крестьяне обнаруживаютъ такую жажду къ землѣ, которая граничитъ съ жадностью и которая не всеѣми сознается. Но несмотря на это, во избѣжаніе-ли лишнихъ хлопотъ и сопряженныхъ съ ними непріятностей, или по какимъ-либо другимъ причинамъ, иногда предпочитаютъ продавать землю или выдавать ссуды не отдѣльнымъ лицамъ и на отдѣльные участки, а подѣ всю землю одному крестьянскому обществу или товариществу, и въ концѣ концовъ, наживаютъ себѣ большія хлопоты и непріятности. Крестьянинъ, какъ членъ общества, не смотритъ на свой участокъ, какъ на свою собственную землю, и не относится къ нему такъ, какъ относится бы къ нему признавая его таковымъ. При томъ слѣдуетъ имѣть въ виду, что для кредитнаго учрежденія, выдавнаго ссуду, малый участокъ, но съ сидящимъ на немъ собственникомъ, болѣе обезпечиваетъ выданную высокую ссуду, чѣмъ большое имѣніе съ большимъ числомъ собственниковъ и съ небольшою ссудою. Первый участокъ всегда можетъ быть проданъ и на него покупщики явятся охотно изъ среды тѣхъ же крестьянъ, а большое имѣніе не всегда можетъ быть продано, да и трудно выбросить изъ имѣнія сотни и даже десятки семействъ, хотя бы они относились къ своимъ обязанностямъ по отношенію къ кредитному учрежденію небрежно*). А между тѣмъ

*) Какъ иллюстрацію этого положенія можно привести слѣдующій фактъ: одинъ землевладѣлецъ продалъ обществу крестьянъ

Крестьянскій Банкъ, вопреки опыту, повидимому, предпочитаетъ продавать земли не отдѣльнымъ лицамъ, а обществамъ и искусственно собраннымъ товариществамъ, какъ будто они представляютъ какія-то особыя гарантіи банку, послѣдствіемъ чего и является оставленіе банку залоговъ почти исключительно обществами и товариществами. Вотъ почему при оцѣнкѣ того факта, что крестьяне бросаютъ купленную при посредствѣ Крестьянскаго Поземельнаго Банка землю слѣдуетъ имѣть въ виду, что бросаютъ эту землю общества и товарищества. Но во всякомъ случаѣ, если общества и товарищества бросаютъ землю, то они бросаютъ ее вслѣдствіе невыгодности или недостаточной выгоды обработки земель; если бы покупки были

участокъ земли, заложенный въ банкъ и часть покупной суммы оставилъ по второй закладной. Въ теченіи двухъ лѣтъ крестьяне не платили процентовъ продавцу и срочныхъ платежей въ банкъ, почему банкъ и продалъ землю съ торговъ. Землю купилъ тотъ же продавецъ ся, держатель второй закладной, къ которому тѣ же крестьяне обратились затѣмъ съ просьбою — вновь продать имъ землю по болѣе возвышенной цѣнѣ, но съ условіемъ, чтобы онъ продалъ землю не всему обществу, а каждому изъ нихъ отдѣльными участками. Изъ объясненій крестьянъ выяснилось, что въ числѣ ихъ былъ одинъ, не желавшій платить ни въ банкъ, ни по закладной, почему и всѣ остальные не считали возможнымъ платить и допустили имѣніе до продажи. Этотъ примѣръ не единственный, практика земельныхъ банковъ вполне доказала нецѣлесообразность искусственной поддержки товариществъ въ землевладѣніи.

выгодны, крестьяне, разумѣется, не бросили бы купленныхъ при содѣйствіи банка земель *).

*) Въ настоящее время въ Германіи, подъ вліяніемъ земледѣльческаго кризиса и необходимости положить предѣлъ спекулятивной распродажѣ земель мелкими участками, возникли новыя воззрѣнія на организацію ипотечнаго кредита вообще и мелкаго въ особенности. Наиболѣе интересныя воззрѣнія по этому вопросу суть мнѣнія Бюнгера, Опитца, Шефле и другихъ (сложившіеся подъ вліяніемъ Ротбертуса) объ организаціи товариществъ землевладѣльцевъ, о размѣрахъ ипотечныхъ ссудъ и объ установленіи рентныхъ ипотечныхъ долговъ. Мнѣнія эти, представляя особый интересъ съ теоретической точки зрѣнія, вмѣстѣ съ тѣмъ для насъ не представляютъ интереса практическаго, такъ какъ непримѣнимы къ условіямъ быта нашего крестьянина. Разборъ этихъ мнѣній и вообще очеркъ организаціи ипотечнаго кредита въ иностранныхъ государствахъ будутъ предметомъ особой монографіи, такъ какъ эти вопросы не отвѣчаютъ чисто практической задачѣ настоящаго изслѣдованія.

Х.

Все вышеизложенное приводит къ основному вопросу: правильно-ли поставленъ у насъ земельный кредитъ?

На этотъ вопросъ всѣ единогласно отвѣчаютъ: „неправильно“, но неправильность его понимаютъ и опредѣляютъ различно.

Одни говорятъ, что земельный кредитъ разоряетъ землевладѣніе и земледѣліе вслѣдствіе высокихъ срочныхъ банковыхъ платежей, которыхъ земля вынести не можетъ, и что потому слѣдуетъ значительно понизить эти платежи, хотя бы съ приплатой изъ средствъ государственнаго казначейства, причемъ указывается, что такъ какъ Россія страна земледѣльческая по преимуществу, то жертвы, приносимыя государственнымъ казначействомъ, являются не только необходимыми, но и справедливыми, разъ государство приноситъ жертвы для *искусственнаго* поднятія фабрично-заводской промышленности.

Другіе, не отвергая вышеуказанныхъ соображеній, добавляютъ, что тяжесть ипотечнаго кредита опредѣляется еще и дѣятельностью всѣхъ вообще ипотеч-

ныхъ кредитныхъ учреждений и въ особенности акціонерныхъ земельныхъ банковъ, которые выдаютъ по 14—18% на акціонерный капиталъ за счетъ землевладѣнія и земледѣлія, и что кромѣ того землевладѣльческій кризисъ опредѣляется въ значительной степени *недостаточностью* кредитовъ краткосрочнаго и меліоративнаго, доступность и легкость которыхъ облегчили бы въ значительной степени положеніе землевладѣльцевъ.

Всѣ эти соображенія извѣстны всѣмъ, ибо они ежедневно встрѣчаются на столбцахъ газетъ, журналовъ и брошюръ, и до такой степени упорно и прочувствованно повторяются, что оспаривать ихъ невозможно. Но, тѣмъ не менѣе, врядъ-ли слѣдуетъ соглашаться молчаливо съ ними и не высказывать мнѣнія своего, разъ оно высказывается безъ всякаго раздраженія, объективно, съ единственной цѣлью разъяснить вопросъ.

Мы видѣли (да это признается и всѣми), что открытіе учреждений земельного кредита было встрѣчено общимъ сочувствіемъ и что эти учрежденія были основаны по преимуществу лицами родовитыми, изъ среды поземельной аристократіи, ставшими почти во всѣхъ банкахъ руководителями ихъ. Въ то время кредитъ оплачивался сравнительно съ нынѣшнимъ временемъ весьма высокимъ процентомъ — въ Обществѣ Взаимнаго Поземельнаго кредита — около $6\frac{3}{4}\%$ и въ акціонерныхъ земельныхъ банкахъ $7\frac{1}{2}\%$, при чемъ первый и послѣдніе вѣдали съ заемщиковъ на управленіе, т. е. въ свою пользу, — $\frac{1}{2}\%$ и 1% съ ссуды. Черезъ 12 лѣтъ

условія кредита въ этихъ учрежденіяхъ измѣнились. Кредитъ въ Обществѣ поднялся до 9—10%, а въ акціонерныхъ земельныхъ банкахъ упалъ до 6½%. Въ это время поднялся справедливый крикъ о разорительности кредита въ Обществѣ, которое своими дѣйствіями поставило своихъ довѣрчивыхъ заемщиковъ въ неожиданныя и непредвидѣнныя условія. Крикъ былъ услышанъ, былъ учрежденъ Дворянскій Земельный Банкъ, понизившій срочные платежи по ссудамъ до 5½%. Прошло еще 12 лѣтъ, акціонерные земельные банки понизили платежи по ссудамъ до 5¼%, а Государственный Дворянскій Земельный Банкъ до 4½%, причемъ первые взимаютъ въ свою пользу ½%, а послѣдній ¼%, и этимъ сдѣлали то, чего не наблюдается ни въ какой странѣ, — первые сравняли платежи по ссудамъ съ процентомъ по краткосрочному кредиту въ Государственномъ Банкѣ, а второй установилъ срочные платежи еще ниже процента по краткосрочному кредиту въ Государственномъ Банкѣ и въ два раза ниже процента по учету векселей въ частныхъ коммерческихъ банкахъ въ провинціи (гдѣ и лежатъ земли). Установивъ такой ненормально дешевый кредитъ, земельные банки вообще и въ особенности Дворянскій Банкъ очевидно манятъ къ себѣ заемщиковъ и землевладѣльцевъ, соблазняя къ залогу своихъ имѣній. Спрашивается, въ чемъ же выражается тяжесть условій ипотечнаго кредита и можно ли идти далѣе по пути удешевленія кредита въ Дворянскомъ Банкѣ?

Утверждать, что условія ипотечнаго кредита въ

акціонерныхъ банкахъ тяжки потому, что акціонерные банки выдаютъ 14—18% дивиденда и что они взимають въ свою пользу не $\frac{1}{4}\%$, какъ взимаетъ Дворянскій Банкъ, а $\frac{1}{2}\%$, разумѣется, нельзя, да притомъ и жалобы на тяжесть кредита въ акціонерныхъ земельныхъ банкахъ раздаются не со стороны ихъ заемщиковъ, а со стороны тѣхъ, кто заемщиками въ этихъ банкахъ не состоитъ *).

Слѣдовательно, казалось бы, справедливость требуетъ признать, что тяжесть ипотечнаго кредита вызывается не дѣятельностью земельныхъ банковъ всѣхъ вообще, а чѣмъ-нибудь инымъ, и что дѣятельность банковъ здѣсь не при чемъ.

Но чѣмъ же опредѣляется эта тяжесть? высокими срочными платежами по ссудамъ? Выше было доста-

*) Землевладѣльцы - дворяне, состоящіе заемщиками акціонерныхъ земельныхъ банковъ, въ каждое время могутъ перейти въ Дворянскій Банкъ и, если они предпочитаютъ оставаться заемщиками первыхъ, то очевидно по какимъ либо причинамъ, вслѣдствіе своихъ расчетовъ.

Здѣсь кстати упомянуть, разумѣется, не для защиты акціонерныхъ земельныхъ банковъ, а для разъясненія вопроса „о дивидендахъ земельныхъ банковъ, лежащихъ тягостью на землевладѣніе“. Высокіе дивиденды ихъ обусловливаются тѣмъ, что операціи земельныхъ банковъ громадны и что всѣ земельные банки, мало по малу, въ теченіи 25 лѣтъ, скопили запасные капиталы, доходящіе до 50 и даже 85% ихъ основныхъ капиталовъ.

Это скопленіе капиталовъ, на которые работаютъ банки, совершенно аналогично съ тѣмъ, если какое либо промышленное предпріятіе, напримѣръ, фабрика, была основана съ капиталомъ въ 1.000,000 руб., а затѣмъ, понемногу, къ фабрикѣ дѣлали пристройки и увеличивали бы ее и въ нее былъ бы вложенъ еще одинъ милліонъ. Очевидно, доходъ съ фабрики долженъ насчитываться на

точно ярко доказано, къ чему, къ какимъ результатамъ, приводятъ непомѣрно низкіе платежи по ссудамъ; это, наконецъ, начинаютъ сознавать мало по малу всё непредубѣжденные люди *), а признать существующіе срочные банковые платежи по ссудамъ высокими, кажется нельзя, ибо далѣе въ пониженіи срочныхъ платежей идти некуда.

Такимъ образомъ, остается разъяснить жалобы на недостаточность кредита и пожеланія учрежденія возможно доступнаго и легкаго кредита подъ векселя и кредита меліоративнаго.

Вопросъ о меліоративномъ кредитѣ — вопросъ очень сложный въ нѣкоторыхъ частностяхъ его, когда онъ касается способа меліорации не одного имѣнія, а цѣлой группы ихъ, связанной общими интересами меліорации. Но вопросъ о меліоративномъ кредитѣ

всю сумму вложеннаго въ нее капитала, а не на одинъ только вложенный первоначально. Запасные капиталы банковъ суть эти дополнительные къ основному капиталу. Нужно еще имѣть въ виду, что нѣкоторые германскіе и австрійскіе земельные банки, находящіеся подъ особымъ покровительствомъ правительствъ, получаютъ дохода около 20% на свой складочный капиталъ, не имѣя большихъ запасныхъ капиталовъ. Во всякомъ случаѣ, казалось бы, слѣдуетъ признать, что не эти дивиденды земельныхъ банковъ разоряютъ землевладѣніе и что не $\frac{1}{4}$ %, взимаемыхъ банками свыше того, что взимаетъ Дворянскій Банкъ, могли породить кризисъ и сдѣлать условія ипотечнаго кредита тяжкими.

*) По вопросу о вліяніи льготнаго кредита на благосостояніе дворянъ вообще можно было бы исписать цѣлые томы на основаніи историческихъ данныхъ. По этому поводу достаточно прочитать превосходную, полную жизненной правды, книгу Г. А. Евреннова — „Прошлое и настоящее русскаго дворянства“ (стр. 76 и послѣдующія).

для одного имѣнія представляется совершенно простымъ и яснымъ. Для меліораціи имѣнія нужны наличныя средства, которыхъ у землевладѣльца нѣтъ, но у него есть капиталъ — земля, подъ залогъ которой онъ можетъ получить ссуду въ размѣрѣ 60% стоимости имѣнія на самыхъ льготныхъ условіяхъ, самую дешевую, такую дешевую, какой можетъ позаимствовать и землевладѣлецъ-иностранецъ, причемъ онъ не связывается никакими условіями и можетъ производить меліораціи по своему вкусу и по своему желанію. О чемъ же, о какомъ меліоративномъ кредитѣ, въ такомъ случаѣ можетъ идти рѣчь? Но разъ рѣчь идетъ о такого рода кредитѣ, то очевидно рѣчь идетъ о кредитѣ для лицъ, которыя уже заложили свои имѣнія свыше 60% стоимости ихъ и хлопчуть о дополнительномъ ипотечномъ кредитѣ, только подъ другимъ наименованіемъ. Правильно-ли устанавливать такого рода долгосрочный кредитъ для лицъ, которыя не могли справиться со своимъ хозяйствомъ и которыя прожили свои достатки и заложили поэтому свои имѣнія? — это вопросъ, который разрѣшается каждымъ по своему, но казалось бы, что самое простое рѣшеніе подобнаго вопроса, если его необходимо рѣшить въ этомъ направленіи, это — разрѣшить такимъ лицамъ получать дополнительную ссуду въ размѣрѣ хотя 10% съ оцѣнки имѣнія, т. е. 10% съ выданной ссуды (что составитъ 66% стоимости имѣнія). Такое рѣшеніе вопроса является весьма простымъ, такъ какъ несомнѣнно, что всѣ виды меліоративнаго кредита въ концѣ концовъ обратятся въ долгосрочный кре-

дить, болѣе льготный и болѣе удобный для заемщиковъ, т. е. для массы прибѣгающихъ къ нему.

Что касается до соло-вексельнаго кредита, то вопросъ о немъ представляется болѣе сложнымъ, тѣмъ болѣе, что онъ получилъ рѣшеніе, которое врядъ-ли будетъ соотвѣтствовать желаніямъ и ожиданіямъ землевладѣльцевъ.

Не подлежитъ никакому сомнѣнію, что каждый землевладѣлецъ (и заложившій свое имѣніе, и не заложившій его) можетъ встрѣтить надобность временно, на короткій срокъ, въ средствахъ — для оплаты рабочихъ, для покупки машинъ, ради выжиданія весеннихъ цѣнъ на хлѣбъ, и пр. и пр. Закрывать такого рода краткосрочный кредитъ землевладѣльцу, заложившему свои земли хотя бы въ 60% стоимости ихъ, когда рядомъ съ этимъ каждый бывшій прикащикъ на отчетъ, открывшій свою лавченку, можетъ пойти въ Государственный Банкъ со своимъ дружескимъ векселемъ, несправедливо, не вызывается необходимостью организаціи кредита и прямо вредно интересамъ земледѣлія и землевладѣнія. Поэтому казалось бы, что этого рода кредитъ слѣдовало бы установить и для землевладѣльцевъ на льготныхъ условіяхъ. Государственный Банкъ въ 1884 году предоставилъ такого рода кредитъ сельскимъ хозяевамъ, въ видѣ соло-вексельнаго кредита съ обезпеченіемъ; но такъ какъ этотъ кредитъ по существу своему не можетъ быть предметомъ операцій Государственнаго Банка, то Министерство Финансовъ выработало проектъ (нынѣ утвержденный законодательною властью), предоставляющій это

право коммерческимъ банкамъ. Съ виѣшной стороны казалось бы, что коммерческіе банки будутъ вполне отвѣчать интересамъ сельскихъ хозяевъ, но въ дѣйствительности этотъ проектъ поведетъ къ тому, что коммерческіе банки или будутъ просто учитывать дружескіе векселя тѣхъ землевладѣльцевъ, кредитоспособность коихъ извѣстна имъ, изъ существующаго въ данное время въ извѣстной мѣстности процента, или будутъ отказывать въ кредитѣ, ибо банки не могутъ и не имѣютъ никакихъ средствъ (они будутъ имѣть менѣе средствъ, чѣмъ имѣлъ донынѣ Государственный Банкъ) убѣдиться въ кредитоспособности многихъ изъ сельскихъ хозяевъ, вслѣдствіе задолженности ихъ земельному банку. При этомъ слѣдуетъ имѣть въ виду, что каждому земельному банку будетъ пріятна выдача ихъ заемщикамъ суммы подъ соло-векселя, особенно по нѣкоторымъ ссудамъ, такъ какъ такой кредитъ переводитъ отвѣтственность за убытки съ земельного банка на коммерческій, и что потому, очевидно, коммерческіе банки будутъ относиться къ этой операціи очень осторожно и не будутъ въ состояніи отвѣчать справедливымъ желаніямъ сельскихъ хозяевъ.

Обращаясь затѣмъ отъ этихъ частныхъ соображеній о существующемъ кредитѣ для землевладѣльцевъ къ общимъ началамъ, которымъ этотъ кредитъ долженъ соответствовать, слѣдуетъ прежде всего оставить въ сторонѣ все тѣ пожеланія, которыя могутъ отвѣчать только нѣкоторымъ лицамъ, болѣе задолженнымъ, и не будутъ отвѣчать интересамъ твердаго,

серьезнаго землевладѣнія, какъ таковаго. Слѣдуетъ имѣть въ виду, что земля, переходящая изъ рукъ въ руки чуть не ежедневно, въ политической и экономической жизни государства, не выполняетъ своей роли до тѣхъ поръ, пока не попадетъ въ твердыя руки любящаго ее. Землевладѣлецъ, заложившій свое имущество выше нормальнаго и мечтающій о продажѣ своихъ земель по возможно высшей цѣнѣ, есть тотъ же биржевой игрокъ, который заложилъ купленные акціи на онкольный счетъ и выжидаетъ момента продажи ихъ. Какъ послѣдній не представляетъ изъ себя акціонера, интересующагося предпріятіемъ, хотя у него и есть акціи, такъ и первый есть землевладѣлецъ по имени безъ всякаго интереса къ земледѣлію. Поэтому, чѣмъ меньше будетъ подобныхъ землевладѣльцевъ, тѣмъ для общаго блага будетъ лучше. Врядъ-ли возможно признать, что земледѣліе Россіи выиграетъ отъ того, что земля, благодаря какому-то непонятно-дешевому кредиту, будетъ вся заложена въ полной стоимости ея и всѣ землевладѣльцы обратятся въ какихъ-то призрачныхъ собственниковъ, кричащихъ о тяжести кредита. Земледѣлецъ не долженъ быть тепличнымъ растеніемъ. Каждый землевладѣлецъ долженъ хорошо и глубоко сознавать, что земля есть капиталъ и что долгъ на землѣ есть уменьшеніе капитала, есть скрытая продажа части земли (Шмоллеръ), почему всякій *залогъ земли, не ради улучшенія хозяйства, долженъ отозваться уменьшеніемъ, а не увеличеніемъ ея доходности, ибо нельзя себя представить нормальнаго положенія, при которомъ уменьше-*

ніе капитала увеличивало бы соответственно доходность его собственника.

Точно также казалось бы слѣдуетъ признать, что кредитъ и форма его ни въ какомъ случаѣ не должны быть политическимъ орудіемъ, такъ какъ по естественному закону сопротивленія силъ, противодѣйствіе этому орудію должно проявиться въ неожиданныхъ результатахъ, которые будутъ тѣмъ очевиднѣе, чѣмъ сильнѣе было примѣненіе его.

Вотъ почему слѣдуетъ признать, что ипотечный кредитъ ни въ какомъ случаѣ не долженъ играть политической роли; онъ долженъ выполнять только свою задачу — помогать земледѣлію и землевладѣнію твердому, серьезному, въ тѣхъ случаяхъ, когда по весьма разнообразнымъ причинамъ, вытекающимъ изъ условій земледѣлія (а не землевладѣнія), такой кредитъ представляется необходимымъ, и потому онъ не долженъ быть ниже извѣстной нормы. Земельный кредитъ не долженъ быть преимущественнымъ средствомъ для покупки земель; онъ можетъ только до нѣкоторой степени воспособлять такой покупкѣ.

Земельный кредитъ ни въ какомъ случаѣ не можетъ и не долженъ вліять на раздѣлку земель. Землевладѣніе только тогда будетъ прогрессировать, когда земля будетъ переходить отъ одного собственника къ другому на основахъ естественныхъ требованій на земли со стороны населенія, а не вслѣдствіе какой-либо спекуляціи. Нельзя себѣ представить, чтобы землевладѣніе выиграло отъ того, что земля будетъ массою переходить изъ рукъ въ руки чуть не ежемѣсячно.

Вотъ почему, въ настоящее время для землевладѣнія представляются только два исхода: или стремиться къ возможно скорѣйшей мобилизаціи земель, т. е. стремиться къ скорѣйшему переходу земель отъ дворянства къ другимъ сословіямъ, чтобы уже затѣмъ ожидать результатовъ такого перехода земель, или наоборотъ, предоставить мобилизацію земель ея естественному ходу, поставивъ эту мобилизацію въ нормальныя условія, соотвѣтствующія нормальной экономической жизни страны.

Въ первомъ случаѣ, разумѣется, слѣдуетъ идти по теперешнему пути, по тому пути, на которомъ упорно стоятъ нѣкоторыя лица изъ среды дворянства, смѣшивающія интересы отдѣльных дворянъ съ интересами дворянства, какъ первенствующаго сословія въ государствѣ; этотъ путь приведетъ къ наиболе быстрой распродажѣ дворянскихъ земель по болѣе возвышеннымъ цѣнамъ въ ущербъ новымъ землевладѣльцамъ (покупщикамъ) и къ выгодамъ тѣхъ, кто стремится разстаться съ землею. Тѣмъ болѣе этотъ путь приведетъ къ скорѣйшей распродажѣ дворянскихъ земель, что дворянамъ, желающимъ продать свои земли по болѣе возвышенной цѣнѣ, предоставлена льгота распродажи своихъ земель, посредствомъ залога ихъ въ Дворянскомъ Банкѣ, въ которомъ лица другихъ сословій въ силу закона 1897 года могутъ оставаться заемщиками на льготныхъ условіяхъ въ теченіи 10 лѣтъ. Эта льгота, повидимому, самая невинная и благопріятствующая дворянству, въ дѣйствительности должна повести къ усиленному залогоу земель въ

Дворянскій Банкъ, именно въ цѣляхъ распродажи земель.

Во второмъ случаѣ необходимо установить такія нормы, которыя, не прекращая естественной мобилизаціи земель, не вызывали бы ее въ искусственно увеличенномъ размѣрѣ, то есть необходимо установить такія правила, которыя не дозволяли бы ипотечному кредиту вліять искусственно и односторонне на разцѣнку земель. Въ числѣ таковыхъ мѣръ главная заключается въ томъ, чтобы срочные банковые платежи заемщиковъ были установлены на такой высотѣ, чтобы они, предоставляя выгодный кредитъ для землевладѣльцевъ, желающихъ ввести улучшения въ свои имѣнія и хозяйства при посредствѣ долгосрочнаго кредита, вмѣстѣ съ тѣмъ не соблазняли бы землевладѣльцевъ къ залогоу своихъ земель, не дѣлали бы выгоднымъ залогъ ихъ, не повышали бы искусственно цѣнъ на землю и находились бы въ соотвѣтствіи съ существующимъ процентомъ на капиталъ. Само собою разумѣется, что поднятіе уровня срочныхъ банковыхъ платежей заемщиковъ можетъ касаться только новыхъ заемщиковъ и не можетъ относиться къ настоящимъ заемщикамъ, и что это поднятіе уровня срочныхъ платежей должно быть всецѣло *отнесено на счетъ сокращенія срока погашенія ссудъ*, т. е. чтобы срочные платежи были повышены на одинъ или на два процента, и эта надбавка была отнесена къ погашенію ссуды въ возможно кратчайшій срокъ.

Установивъ болѣе высокія нормы срочныхъ банковыхъ платежей во всѣхъ банкахъ для новыхъ заемщи-

ковъ, разумѣется, слѣдуетъ, сообразно пониженію процента на капиталъ, часть платежей старыхъ заемщиковъ относить къ усиленному погашенію ихъ ссудъ. Все это приведетъ къ тому, что положеніе старыхъ заемщиковъ укрѣпится, и они не будутъ стремиться къ продажѣ своихъ земель, а новые заемщики-землевладельцы не будутъ прибѣгать къ кредиту и къ залoгу своихъ земель ради спекулятивныхъ цѣлей или распродажи земель по искусственно возвышенной цѣнѣ.

Что же касается до формы и условій кредита, то въ этомъ отношеніи слѣдовало бы ввести значительныя измѣненія, сдѣлавъ кредитъ болѣе подвижнымъ и болѣе отвѣчающимъ интересамъ серьезныхъ землевладельцевъ. Но все это — частности, которыя блѣднѣютъ предъ настоятельной необходимостью взглянуть смѣло и прямо на надвигающійся вопросъ о будущности русскаго землевладѣнія и земледѣлія, зависящей отъ существующаго характера ипотечнаго кредита.

Т а б л и ц ы:

- I. Ходъ выкупной операціи.
 - II. Задолженность частнаго землевладѣнія во всѣхъ земельныхъ банкахъ на 1 Января 1896 года и опубликованныя къ продажѣ имѣнія за неуплату срочныхъ банковыхъ платежей во второмъ полугодіи 1897 г.
 - III. Частное землевладѣніе въ 1859 и 1896 г.г. и задолженность его.
 - IV. Задолженность частнаго землевладѣнія въ десяти акціонерныхъ земельныхъ банкахъ въ 1890 и 1895 г.г.
 - V. Среднее число десятинъ земли въ имѣніяхъ, заложенныхъ въ акціонерныхъ и Херсонскомъ земельномъ банкахъ, къ 1 Января 1886, 1891 и 1896 г.г.
 - VI. Ежегодный ростъ задолженности частнаго землевладѣнія въ земельныхъ банкахъ и ежегодный вывозъ хлѣбовъ на объявленную въ портахъ и таможняхъ сумму.
 - VII. Процентное отношеніе заложенныхъ земель, принадлежащихъ дворянамъ и другимъ сословіямъ, къ общему количеству ихъ.
-

I. Ходъ выкупной операціи съ 1862 по 1892 г.

Годы.	Число выкупныхъ сдѣлокъ.	Сумма, опре-	Сумма, удер-	Остатокъ, вы- данный на руки собствен- никамъ.
		дѣленная соб- ственникамъ.	жанная на уплату долговъ кред. учрежден.	
К р е д и т н ы е р у б л и .				
1862	959	17.626,953	9.055,827	8.571,126
1863	4,095	69.986,994	34.921,160	35,065,834
1864	7,343	101.548,952	50.194,291	51.354,661
1865	7,143	72,504,605	32.007,363	40.497,242
1866	6,319	67.903,820	30.203,627	37.700,193
1867	5,052	55.978,883	25.707,729	30.271,154
1868	5,282	54.702,593	27.505,218	27.197,375
1869	4,677	53.500,359	22.039,274	31.461,085
1870	4,246	48.795,557	16.869,019	31.926,538
1871	4,077	44.815,043	14.308,795	30.506,248
1872	3,451	34.197,376	10.642,147	23.555,229
1873	2,464	25.922,913	6.802,777	19.120,136
1874	1,754	16.973,126	4.267,973	12.705,153
1875	1,391	15.260,805	3.841,047	11.419,758
1876	1,329	13.225,867	3.043,218	10.182,649
1877	1,528	16.614,770	4.934,966	11.679,804
1878	1,256	13.599,234	2.625,381	10.973,853
1879	1,231	12.200,186	2.280,473	9.919,713
1880	1,234	12.771,606	2.565,793	10.205,813
1881	1,679	15.932,484	2.468,973	13.463,511
1882	2,730	22.817,458	2.790,564	20.026,894
1883	3,155	28.245,440	2.492,610	25.752,830
1884	3,478	26.401,299	2.228,021	24.173,278
1885	3,502	19.927,007	1.503,580	18.423,427
1886	2,594	11.927,572	968,870	10.958,702
1887	1,119	4.595,568	234,279	4.361,289
1888	500	2.979,255	112,757	2.866,498
1889	598	4.609,264	98,311	4.510,953
1890	607	4.368,961	26,868	4.342,093
1891	540	2.205,214	22,777	2.182,437
Итого.	85,333	892.139,164	316.763,688	575.375,476

Табл. II.

Задолженность частнаго землевладѣнія во всѣхъ земельныхъ банкахъ къ 1 Января 1896 года и опубликованныя во второмъ полугодіи 1897 года къ продажѣ имѣнія за неуплату срочныхъ банковыхъ платежей.

Губернии.	Общее количество земель в частной личной собственности.		Количество земель, принадлежавших на 1 Января 1896 г.		% отношение залоговой земли к общему количеству ее.	Средняя сумма ссуды на десятину.	Число залогов нах. имуществ.	Имения оублнков. по 1 июля 1897 г.		% отн. количества земель оублнк. въ прок. къ общ. кол-ву. частновлад.	% отн. земель оублнк. въ прок. къ кол-ву. земель залож. на 1 Января 1896 г.	% отн. числ. имений оублнк. въ прок. къ числу залож. им. на 1 Января 1896 г.	Средн. количество земель въ залоговнхъ именияхъ.	Среднее количество десятин въ именияхъ оублнк. въ продаж.
	въ 1000	десят.	въ 1000	десят.				Число имений.	Количество земель.					
I. Сѣверныя.														
Вологодская	1.333	32	2	15,97	68	16	7	1	22	24	471	438		
Вятская	731	60	8	10,91	27	2	5	1	8	7	2.222	2.500		
Новгородская	3.848	600	16	7,80	953	49	82	2	14	5	630	1.673		
Пековская	1.968	539	27	19,69	1.689	164	78	4	14	10	319	476		
Пермская	7.733	2.216	29	2,87	48	3	30	0	1	6	46167	10000		
С.-Петербургская	1.861	601	32	14,02	760	85	143	8	25	11	791	1.741		
	17.474	4.048	23	7,32	3.545	319	350	2	9	9	1.142	1.097		
II. Промышл. полосы.														
Владимирская	1.496	183	12	17,87	204	26	14	1	8	13	897	538		
Кадужская	1.078	328	30	23,58	876	61	24	2	7	7	374	393		
Костромская	2.908	562	19	5,88	321	24	35	1	6	7	1.748	1.458		
Московская	1.093	254	23	33,76	646	71	44	4	17	11	393	620		
Нижегородская	1.378	413	30	30,24	808	120	91	7	22	15	511	758		
Смоленская	2.657	933	35	20,02	2.494	121	72	3	8	5	374	595		
Тверская	2.191	440	20	17,19	1.267	100	45	2	10	8	347	450		
Ярославская	1.197	146	12	16,37	363	30	24	2	16	8	402	800		
	13.998	3.259	23	18,63	6.979	553	349	2	11	8	467	631		
III. Центр. землед. полосы.														
Воронежская	1.646	755	46	45,33	1.242	169	142	9	19	14	608	840		
Курская	1.416	622	44	68,31	2.653	409	150	11	24	15	234	366		
Орловская	1.519	846	56	50,23	2.472	384	133	9	16	16	342	346		
Пензенская	1.283	801	62	38,02	1.185	188	132	10	17	15	676	702		
Рязанская	1.391	496	36	54,99	1.845	181	74	5	15	10	269	409		
Тульская	1.202	690	58	54,89	2.564	399	134	11	19	16	269	336		
Тамбовская	2.143	1.139	53	48,47	2.298	272	227	11	20	12	496	835		
	10.600	5.349	50	48,41	14.239	2.002	992	9	18	14	375	496		
IV. Приволжск. и Заволжскія.														
Астраханская	376	65	17	10,12	9	1	9	2	14	11	7.222	9.000		
Казанская	767	425	55	33,31	635	116	95	12	22	18	669	819		

Губернии.	Общечисло земель в частной земной собственности.		% отношение заложеной земли къ общему количеству ея.	Средняя сумма (судь) на десятина.	Число заложённых имуществ.	Итого оублагов. по 2 полугод. 1897 г.		% от общей площади земли в оублаге.			Среднее количество десятин.	
	въ 1000 десят.	Количество земли заложённой въ Земельныхъ Банкахъ. на 1 Января 1896 г.				Число имений.	Количество земли.	въ 1000 дес.	въ прощ. частной зем.	въ прощ. частной зем.		въ прощ. частной зем.
Оренбургская . . .	1,755	557	32	7,95	223	9	12	1	2	4	2,495	1,333
Симбирская	1,303	696	53	34,23	1,044	159	135	10	19	15	667	849
Саратовская	2,751	1,589	58	30,15	1,553	216	272	10	17	14	1,023	1,259
Уфимская	2,324	1,272	55	8,18	874	56	82	4	6	6	1,456	1,464
Самарская	3,254	1,203	37	14,58	672	57	77	2	6	8	1,790	1,351
	12,530	5,807	46	19,18	5,010	614	682	5	12	12	1,159	1,111
V. Бѣлорусск. и Литовскія.												
Витебская	1,924	959	50	17,43	2,039	225	138	12	25	11	470	1,058
Виленская	1,531	640	42	22,83	2,058	141	63	4	10	7	311	447
Гродненская	1,320	673	51	25,35	1,275	107	117	8	17	8	528	1,093
Ковенская	1,594	661	41	34,51	2,728	230	82	5	12	8	242	357
Могилевская	2,288	1,072	47	16,68	2,191	160	170	7	16	7	489	1,062
Минская	4,524	2,678	59	10,32	1,931	142	412	9	15	7	1,387	2,901
	13,181	6,683	51	16,94	12,222	1,005	1,082	8	16	8	547	1,077
VI. Малорос. и Юго-западныя.												
Волынская	2,723	1,415	52	24,30	1,687	198	240	9	17	12	839	1,212
Кіевская	2,060	1,183	57	52,53	2,032	135	79	4	7	7	568	555
Полтавская	2,003	1,093	54	56,24	7,364	300	102	5	9	4	148	340
Подольская	1,650	1,070	65	55,59	1,698	182	110	7	10	11	630	604
Харьковская	1,718	997	58	43,30	2,433	129	72	4	7	5	410	558
Черниговская	1,894	658	35	32,92	2,217	133	61	3	9	6	297	459
	12,048	6,416	53	42,23	17,481	1,077	664	5	10	6	367	617
VII. Южныя и Степныя.												
Бессарабская	1,815	981	54	57,16	1,025	114	106	6	11	11	954	930
Екатеринославская .	2,785	1,881	68	32,71	2,771	77	59	2	3	2	679	766
Обл. Войска Донск.	4,321	1,267	29	30,04	2,617	171	66	2	5	7	484	356
Таврическая	2,829	1,134	40	30,18	868	64	74	3	7	7	1,306	1,156
Херсонская	3,423	2,452	72	34,53	3,277	165	82	2	3	5	748	497
	15,173	7,715	51	32,48	10,561	591	387	3	5	6	731	655
Всего	95,004	39,277	41	27,58	70,057	6,161	4,506	5	11	9	561	731

ОБЪЯСНЕНІЕ.

Цифры задолженности землевладѣнія относятся къ 1 Января 1896 г., а публикаціи о назначеніи имѣній въ продажу по Дворянскому Банку извлечены изъ отчета его за 1896 годъ; по остальнымъ же земельнымъ банкамъ взяты за 2-ое полугодіе 1897 года. Поэтому соотношеніе послѣднихъ съ первымъ не совсемъ точно, такъ какъ въ теченіи послѣднихъ двухъ лѣтъ количество вновь заложенныхъ земель и число имѣній увеличилось. Очевидно, это увеличеніе, которое не принято въ расчетъ, еще болѣе подтверждаетъ правильность выводовъ.

Свѣдѣнія о публикаціяхъ извлечены изъ „Правительственнаго Вѣстника“. Весьма возможно, что при той бессистемности публикаціи, которая обыкновенно наблюдается, въ эти свѣдѣнія, составлявшая самымъ тщательнымъ образомъ, вкралась какія либо *незначительныя* погрѣшности; эти погрѣшности, если они и существуютъ, никакого вліянія на общіе выводы имѣть не могутъ.

Табл. III.

Частное землевладѣніе къ 1859 и къ 1896 г.г.
и задолженность его.



Губерніи.	Количество земли въ собственности дворянъ.			Изъ этого общаго количества земли, показанной въ таблицахъ А. А. Рихтера, заложено:						Итого заложено дворянскихъ земель.			Изъ этого количества земл. заложено въ земельныхъ банкахъ.			Население въ 1867 г. (число душъ).	Население по переписи 1897 года. (число душъ).	Увеличение населения за 30 лѣтъ.				
	тысячи десятинъ.			въ Дворянскомъ банкѣ.			въ другихъ банкахъ.			1,000 десат.	Извѣстн.	За сумму въ 1,000 руб.	1,000 десат.	Извѣстн.	За сумму въ 1,000 руб.			Абсолютное.	Въ %-хъ.			
	По свѣдѣніямъ А. А. Рихтера къ 1859г.	по свѣдѣніямъ Дворянскаго банка къ 1859г.	По свѣдѣніямъ А. А. Рихтера къ 1867г.	1,000 десат.	Извѣстн.	За сумму въ 1,000 руб.	1,000 десат.	Извѣстн.	За сумму въ 1,000 руб.													
I. Сѣверныя.																						
Вологодская	1,230	339	346	14	36	338	4	8	39	18	44	377	103	884	987	14	24	117	931,789	1,365,587	433,798	46,55
Вятская	625	133	168	44	12	509	4	4	32	48	16	541	106	457	563	12	11	98	2,041,780	3,082,788	1,041,008	50,98
Новгородская	3,871	1,583	1,583	235	197	1,954	91	189	604	326	386	2,558	977	1,288	2,265	274	569	1,814	1,052,171	1,392,933	340,762	32,47
Псковская	1,656	689	635	140	161	2,313	100	382	1,960	240	543	4,273	312	1,021	1,333	299	1,146	5,882	761,787	1,136,540	374,753	49,19
Пермская	5,597	7,863	7,863	25	4	354	548	11	1,402	573	15	1,756	2,136	—	2,136	1,643	33	4,208	2,139,811	3,003,208	863,397	40,34
С.-Петербургская	1,462	—	993	296	196	4,162	76	141	968	372	337	5,130	399	469	868	229	423	2,904	1,996,637	2,107,691	111,054	5,56
Итого	14,441	—	11,388	754	606	9,630	823	735	5,005	1,577	1,341	14,635	4,033	4,119	8,152	2,471	2,206	15,023	8,923,975	12,068,747	3,164,772	35,46
II. Промышленной полосы.																						
Владимирская	1,204	535	539	58	88	1,307	31	29	403	89	117	1,710	292	665	957	94	87	1,211	1,172,357	1,570,733	398,346	33,97
Калужская	981	458	500	159	276	3,521	42	150	944	201	426	4,465	97	481	378	127	450	2,834	827,846	1,185,726	357,880	43,23
Костромская	2,894	1,280	1,347	286	60	1,817	69	65	327	355	125	2,144	14	1,547	1,561	207	196	981	1,032,215	1,429,228	397,013	38,46
Московская	1,024	530	529	102	170	3,151	38	119	1,246	140	289	4,397	69	495	564	114	357	3,738	2,171,019	2,433,356	262,337	12,08
Нижегородская	1,306	827	804	132	161	4,626	70	162	1,818	202	323	6,444	72	502	574	211	485	5,454	1,136,663	1,600,304	463,641	40,78
Смоленская	2,160	1,315	1,347	389	597	7,734	136	474	2,500	525	1,071	10,234	497	813	1,310	408	1,423	7,500	1,034,444	1,551,068	516,624	49,94
Тверская	1,465	706	704	104	186	2,239	84	270	1,215	189	456	3,454	726	761	1,487	252	811	3,643	1,222,269	1,812,825	590,556	48,31
Ярославская	1,073	529	483	38	62	994	27	75	310	65	137	1,304	124	588	712	81	226	1,230	854,329	1,072,478	218,149	25,53
Итого	12,107	—	6,255	1,268	1,600	25,389	497	1,344	8,763	1,765	2,944	34,152	1,891	5,852	7,743	1,494	4,035	26,593	9,451,172	12,655,718	3,204,546	33,91
III. Центральной земельческой полосы.																						
Воронежская	1,479	1,228	1,230	327	508	12,917	107	183	5,010	434	691	17,927	167	249	416	321	551	15,040	1,494,083	2,546,255	1,052,172	70,42
Курская	1,296	1,022	1,011	312	773	21,059	77	468	4,937	389	1,246	25,996	120	285	405	233	1,407	14,506	1,466,531	2,396,577	930,046	63,42
Орловская	1,387	1,049	1,020	501	879	22,314	86	373	4,876	587	1,252	27,190	132	367	499	259	1,120	13,759	1,328,849	2,054,749	725,900	54,63
Пензенская	1,244	907	907	341	387	13,133	115	199	3,995	456	586	17,128	39	337	376	345	599	11,984	958,838	1,491,215	532,377	55,52
Рязанская	1,202	830	800	270	805	15,438	56	260	2,637	326	1,065	18,075	189	402	591	170	780	7,905	1,117,778	1,827,539	709,761	63,49
Тульская	1,143	917	922	311	734	17,053	99	480	5,010	410	1,214	22,063	59	221	280	280	1,350	14,212	983,519	1,432,743	449,224	45,67
Тамбовская	1,798	1,396	1,396	499	767	24,113	160	383	7,181	659	1,150	31,294	345	402	747	480	1,148	21,545	1,667,120	2,715,453	1,048,333	62,86
Итого	9,549	—	7,286	2,561	4,858	126,027	700	2,346	33,646	3,261	7,204	189,673	1,051	2,263	3,314	2,088	6,955	99,251	9,016,718	14,464,531	5,447,813	60,41
IV. Приволженія и заволожскія.																						
Астраханская	74	96	96	16	3	213	12	1	84	28	4	302	302	—	302	37	5	253	787,350	994,775	207,425	26,34
Казанская	780	397	397	292	339	10,027	33	74	857	325	413	10,914	—	383	383	100	222	2,660	1,523,247	2,191,058	667,811	43,84
Оренбургская	890	750	750	120	15	1,243	109	52	741	229	67	1,984	865	140	1,005	328	156	2,224	1,012,584	1,609,388	596,804	58,93

Губернии.	Количество земель в собственности дворянъ			Изъ этого общаго количества земли, показанной въ таблицахъ А. А. Рихтера, заложено:						Итого заложено дворянскихъ земель:			Изъ этого количества земель заложено въ земельныхъ банкахъ.			Население въ 1867 г. (число душъ)	Население по переписи 1897 года. (число душъ)	Увеличение населения за 30 лѣтъ.					
	тысячи десятинъ.			въ Дворянскомъ банкѣ.			въ другихъ банкахъ.			1,000 десят.	Пудшн.	За сумму въ 1,000 руб.	1,000 десят.	Пудшн.	За сумму въ 1,000 руб.			Абсолютное	Въ %-хъ.				
	По свѣдѣніямъ А. А. Рихтера въ 1859 г.	По свѣдѣніямъ Дворянскаго банка въ 1896 г.	По свѣдѣніямъ А. А. Рихтера въ 1896 г.	1,000 десят.	Пудшн.	За сумму въ 1,000 руб.	1,000 десят.	Пудшн.	За сумму въ 1,000 руб.														
Симбирская	1,264	951	978	335	400	11,374	90	161	2,839	425	561	14,213	39	286	325	271	483	8,518	1,043,834	1,549,461	503,627	48.15	
Саратовская	2,486	1,686	1,554	601	427	17,303	247	281	7,073	848	708	24,376	265	832	1,097	741	845	21,149	1,601,666	2,419,884	818,218	51.07	
Уфимская	1,546	1,830	1,706	313	158	3,414	240	179	1,569	553	337	4,983	778	—	778	719	537	4,708	1,403,768	2,220,497	814,729	57.95	
Самарская	2,524	1,389	1,413	557	268	8,440	161	101	2,089	718	369	10,529	730	1,111	1,841	485	303	6,266	1,740,705	2,763,473	1,022,773	58.70	
Итого	9,564	—	6,994	2,234	1,610	52,019	892	849	15,282	3,126	2,459	67,301	2,979	2,752	5,731	2,681	2,551	45,778	9,117,154	13,748,541	4,631,387	50.80	
V. Бѣлорусскія и Литовскія.																							
Витебская	1,832	1,371	1,309	224	108	3,198	183	483	3,238	407	591	6,436	92	523	615	552	1,448	9,716	914,591	1,502,916	588,325	64.33	
Виленская	1,607	1,433	1,374	46	60	1,029	361	1,215	8,211	407	1,275	9,240	—	233	243	233	783	4,718	1,024,391	1,591,912	567,521	55.40	
Гродненская	1,180	968	975	127	82	2,682	201	440	4,935	328	522	7,617	140	205	345	345	753	7,998	1,109,994	1,617,859	507,865	45.75	
Ковенская	1,576	1,429	1,430	95	72	2,714	402	1,887	13,874	497	1,959	16,588	18	146	164	769	5,684	1,094,648	1,549,444	454,796	41.55		
Могилевская	2,293	1,596	1,603	177	146	3,138	224	511	3,503	401	657	6,641	—	690	690	671	1,534	10,508	989,434	1,708,041	718,607	72.63	
Минская	5,182	3,591	3,296	214	66	3,151	616	466	5,960	830	532	9,111	—	1,886	1,886	1,848	1,399	17,982	1,303,013	2,156,123	853,110	65.47	
Итого	13,670	—	9,987	883	534	15,912	1,987	5,002	39,721	2,870	5,536	55,633	250	3,683	3,933	3,813	6,686	56,506	6,436,071	10,126,295	3,690,224	57.34	
VI. Малоросейскія и юго-западныя.																							
Волынская	3,124	2,349	2,348	239	121	5,573	400	532	10,978	639	653	16,551	—	776	776	776	1,034	19,458	1,913,927	2,997,902	1,083,975	56.64	
Кіевская	1,934	1,642	1,667	367	223	22,852	423	959	18,044	790	1,182	40,896	126	267	393	393	890	18,700	2,255,956	3,576,125	1,320,169	58.52	
Полтавская	1,750	1,428	1,414	469	1,096	26,151	156	1,547	8,196	625	2,643	34,347	253	336	589	468	4,721	24,590	1,821,842	2,794,727	1,172,885	72.38	
Подольская	1,652	1,444	1,456	209	204	11,524	665	1,155	34,212	874	1,359	45,736	—	196	196	339	10,373	1,969,855	3,031,513	1,061,658	53.75		
Харьковская	1,532	1,029	978	336	505	15,960	165	482	6,354	501	987	22,314	186	554	740	496	1,446	19,064	1,575,387	2,509,811	934,424	59.39	
Черниговская	1,459	1,124	1,109	221	468	8,350	109	437	3,125	330	905	11,475	435	350	785	328	1,312	9,276	1,441,892	2,321,900	880,008	61.03	
Итого	11,451	—	8,972	1,841	2,617	90,410	1,918	5,112	80,909	3,759	7,729	171,319	1,000	2,479	3,479	2,657	9,742	101,461	10,778,859	17,231,978	6,453,119	59.87	
VII. Южныя и степныя.																							
Бессарабская	—	—	—	350	417	24,604	158	153	6,926	508	570	31,530	—	—	—	473	458	20,879	1,331,861	1,933,436	601,575	45.17	
Екатеринославская	2,665	1,374	1,530	533	473	16,489	337	574	10,239	870	1,047	26,728	120	1,135	1,255	1,011	1,724	30,716	1,165,461	2,112,651	947,190	81.27	
Донская область	—	—	—	368	636	7,733	224	495	7,097	592	1,131	14,830	—	—	—	675	1,486	21,290	1,589,141	2,575,818	986,677	62.09	
Таврическая	1,873	885	978	115	69	3,358	255	200	7,117	370	269	10,475	956	895	1,851	764	599	21,353	876,203	1,443,566	567,363	64.75	
Херсонская	3,401	1,569	1,896	269	223	9,779	656	917	18,904	925	1,140	28,683	22	1,505	1,527	1,527	2,137	44,011	1,749,846	2,732,832	982,986	56.12	
Итого	7,939	—	4,404	1,635	1,818	61,963	1,630	2,339	50,283	3,265	4,157	112,246	1,098	3,535	4,633	4,450	6,404	138,249	6,712,512	10,798,303	4,085,791	60.87	
А всего	78,721	—	55,486	11,176	13,643	381,350	8,447	17,727	233,809	19,823	31,370	614,956	12,302	24,883	36,985	19,864	38,579	482,861	60,436,461	91,114,113	30,677,652	50.76	

ОБЪЯСНЕНІЯ.

I. Ростъ населенія опредѣленъ слѣдующимъ образомъ: по даннымъ Центральнаго Статистическаго Комитета опредѣленъ ежегодный ростъ населенія по указаннымъ 45 губерніямъ по разности количества рожденій и смертей съ 1867 по 1893 годъ включительно; за отсутствіемъ таковыхъ данныхъ съ 1894 года приростъ населенія за 1894—1896 годы опредѣленъ по среднимъ даннымъ послѣдняго десятилѣтія; разность суммъ, данныхъ по переписи 1897 г. и прироста населенія съ 1867 по 1896 годъ включительно, указала болѣе или менѣе приблизительно, но достаточно точно, населеніе по губерніямъ въ 1867 году. Въ эти суммы не введенъ приростъ населенія по Петербургу и Москвѣ.

II. Точныхъ свѣдѣній о количествѣ дворянскихъ земель, находящихся въ залогъ въ акціонерныхъ и Херсонскомъ земельныхъ банкахъ и въ особомъ отдѣлѣ Дворянскаго банка (бывшее Общество Взаимнаго Поземельнаго Кредита) не имѣется; но извѣстно, что въ первыхъ имѣется въ залогъ дворянскихъ земель приблизительно около трети всѣхъ земель находящихся у нихъ въ залогъ, за исключеніемъ девяти губерній литовскихъ, бѣлорусскихъ и юго-западныхъ, въ коихъ дворянскія земли составляютъ болѣе половины залоговъ, какъ и въ Особомъ отдѣлѣ. Поэтому для приблизительнаго учета количества дворянскихъ земель, заложенныхъ въ другихъ, кромѣ Дворянскаго, земельныхъ банкахъ, изъ *общихъ* суммъ количества заложенныхъ въ этихъ банкахъ земель и остатка числящагося на нихъ долга взята *только* одна четвертая часть и отнесена въ особую графу „заложено въ другихъ банкахъ“, а три части, отнесены къ задолженности дру-

гихъ, кромѣ дворянскаго, сословіи. Не подлежатъ никакому сомнѣнію, что суммы эти въ первыхъ графахъ гораздо ниже, а во вторыхъ гораздо выше дѣйствительныхъ, особенно если принять во вниманіе ссуды Особаго отдѣла и ссуды въ 9 указанныхъ губерніяхъ, но эти суммы рисуютъ картину *минимальной* задолженности дворянскаго землевладѣнія.

III. Во 2 и 3 графахъ показано количество десятинъ земли въ собственности дворянъ по даннымъ извѣстнаго А. А. Рихтера и по даннымъ, опубликованнымъ Дворянскимъ Земельнымъ Банкомъ на основаніи доставленныхъ предводителями дворянства свѣдѣній, объ обложеніи земель. Въ дальнѣйшихъ вычисленіяхъ приняты во вниманіе данныя А. А. Рихтера, который, занимаясь много лѣтъ вопросомъ о землевладѣніи, надо полагать, относился критически къ этому вопросу и потому не безъ основанія остановился на указанныхъ имъ суммахъ. Къ тому же свѣдѣнія, доставленные предводителями, заключаютъ въ себѣ и свѣдѣнія о земляхъ, принадлежащихъ личнымъ дворянамъ, которые въ расчетъ о задолженности дворянскаго землевладѣнія *завѣдомо* вводиться не должны, и какъ это видно изъ сопоставленія ихъ со свѣдѣніями А. А. Рихтера, не особенно разнятся отъ нихъ.



Табл. IV.

Задолженность частнаго землевладѣнія въ
десяти акціонерныхъ земельныхъ банкахъ
къ 1891 и 1896 г.г.



Табл. V.

Среднее число десятинь земли въ имѣніяхъ,
заложенныхъ въ акціонерныхъ и Херсон-
скомъ земельныхъ банкахъ, къ 1 Января
1886, 1891 и 1896 г.г.



У. Среднее число десятинъ земли въ имѣніяхъ, заложенныхъ въ акціонерныхъ и Херсонскомъ земельныхъ банкахъ.

Губерніи.	Къ 1 Января.		
	1886 г.	1891 г.	1896 г.
	Десятины.		
Сѣверныя.			
Вологодская	359	436	565
Вятская	2,382	2,195	1,081
Новгородская	1,519	1,113	1,021
Псковская	759	391	281
С.-Петербургская	1,344	826	587
Промышленной полосы.			
Владимірская	1,108	1,160	1,184
Калужская	742	455	352
Костромская	2,129	3,901	2,035
Московская	380	376	321
Нижегородская	741	923	1,079
Смоленская	768	593	533
Тверская	543	447	410
Ярославская	582	571	557
Центральныя земледѣльческія.			
Воронежская	595	420	550
Курская	234	136	123
Орловская	251	177	169
Пензенская	454	392	462
Рязанская	330	229	213
Тульская	226	169	153
Тамбовская	570	520	365

Г у б е р н і и.	К ѣ 1 Я н в а р я.		
	1886 г.	1891 г.	1896 г.
	Д е с я т к и н ы.		
Приволжскія и заволжскія.			
Казанская	797	430	502
Оренбургская	4,620	1,391	1,565
Симбирская	834	512	495
Саратовская	747	858	730
Самарская	2,202	1,650	1,472
Бѣлорусскія и литовскія.			
Витебская	1,420	754	547
Виленская	687	507	388
Гродненская	1,100	707	649
Ковенская	545	254	248
Могилевская	1,369	894	654
Минская	2,869	3,320	2,163
Малорусскія и югозападныя.			
Волынская	5,177	905	810
Кіевская	690	571	533
Полтавская	266	100	85
Подольская	369	671	634
Харьковская	488	266	289
Черниговская	746	371	318
Южныя и степныя.			
Бессарабская	1,091	1,095	1,101
Екатеринославская	777	727	578
Обл. Войска Донскаго	705	532	390
Таврическая	2,130	1,669	1,389
Херсонская	1,141	725	729

VI. Ежегодный рост задолженности частного землевладѣнія въ Земельныхъ Банкахъ и ежегодный вывозъ хлѣбовъ *) на объявленную въ портахъ и таможенныхъ сумму.

Годы.	Херсонскій Земскій Банкъ.	Общество Взаимнаго Кредита.	Акционерные Банки.	Крестьянскій Банкъ.	Дворянскій Банкъ.	Итого.	Вывезено хлѣбовъ.	На объявл. въ таможен. сумму.
							1000 четв.	1000 руб.
Въ 1000-хъ рубл.:							1000 четв.	1000 руб.
1866	5,404	1,570	—	—	—	6,974	12,808	78,312
1867	1,042	8,403	—	—	—	9,475	16,363	104,516
1868	4,461	6,725	—	—	—	11,186	13,044	80,078
1869	3,625	13,090	—	—	—	16,715	11,293	94,756
1870	5,096	14,882	—	—	—	19,978	21,447	166,509
1871	5,949	22,043	—	—	—	27,992	23,762	187,237
1872	4,718	23,579	13,713	—	—	42,010	16,415	138,007
1873	5,948	29,293	49,899	—	—	85,140	21,220	168,802
1874	6,822	27,682	12,375	—	—	46,879	27,629	218,437
1875	4,414	22,016	18,459	—	—	44,889	23,405	186,954
1876	3,080	10,409	19,344	—	—	32,833	26,197	209,785
1877	—	9,339	9,457	—	—	18,796	1,000 пуд. 271,693	270,199
1878	357	—	15,401	—	—	15,758	378,315	374,074
1879	—	—	13,150	—	—	13,150	353,693	369,412
1880	371	—	10,653	—	—	11,024	200,997	231,808
1881	—	481	18,092	—	—	18,573	207,867	247,876
1882	1,192	—	18,727	—	—	19,919	301,578	329,446
1883	4,585	1,090	18,323	861	—	24,859	343,516	357,055
1884	2,840	447	20,260	9,464	—	33,011	320,422	321,426
1885	3,001	1,741	21,468	13,538	—	39,748	343,907	292,239
1886	1,859	3,797	242	10,515	68,783	85,196	278,382	233,118
1887	1,992	897	5,357	6,881	69,833	84,960	392,785	322,539
1888	1,953	—	11,336	4,204	31,499	48,992	547,917	442,245
1889	425	—	14,436	2,525	34,309	51,695	466,412	376,031
1890	6,359	—	3,339	2,787	63,119	75,604	417,899	339,118
1891	7,806	—	12,045	2,665	43,099	65,615	391,188	354,110
1892	6,680	—	16,785	2,730	9,971	36,166	196,409	164,127
1893	11,030	—	22,532	3,131	18,684	55,377	403,876	295,776
1894	7,884	—	35,589	3,724	12,217	59,414	639,511	381,386
1895	6,595	—	24,450	4,378	45,132	80,555	574,711	335,898
1896	7,758	—	14,158	6,483	55,558	83,957	507,844	322,355

*) зерновыхъ, крупы, муки, отрубей, фасоли, бобовъ, гороха, чечевицы и пр.

ОБЪЯСНЕНІЕ.

Свѣдѣнія о количествѣ вывезенныхъ хлѣбовъ и объ объявленной стоимости ихъ получены изъ Департамента Таможенныхъ Сборовъ.

Табл. VII.

Процентное отношеніе заложенныхъ земель,
принадлежащихъ дворянамъ и другимъ сосло-
віямъ, къ общему количеству ихъ.

Губернц.

Количество земли въ собственности доу-рангъ по ефѣднѣ А. А. Рихтера.	Изъ этого количества находится въ залогѣ.	% отношеніе заложен-ныхъ земель.	Количество земель въ собственности дру-гихъ сословіи.	Изъ этого количества приобретено другими сословіями въ теченіи 1859—1895 гг.	Количество земель за-ложенныхъ.	% отношеніе заложен-ныхъ земель къ общему количеству ихъ.	% отношеніе заложен-ныхъ земель къ приобре-теннымъ.

I. Сѣверныя.

Вологодская	346	18	5	987	884	14	1	2
Вятская	168	48	29	563	457	12	2	3
Новгородская	1.583	326	21	2.265	1.288	274	12	21
Пековская	635	240	38	1.333	1.021	299	22	29
Пермская	7.863	573	7	2.136	—	1.643	77	—
С.-Петербургская	993	372	37	868	469	229	26	49

II. Промышленной полосы.

	11.588	1.577	14	8.152	4.119	2.471	30	20
Владимірская	539	89	17	957	665	94	10	13
Калужская	500	201	40	578	481	127	22	26
Костромская	1.347	355	26	1.561	1.547	207	13	13
Московская	529	140	27	564	495	114	20	23
Нижегородская	804	202	25	574	502	211	37	42
Смоленская	1.347	525	39	1.310	813	408	31	50
Тверская	704	188	27	1.487	761	252	17	33
Ярославская	485	65	13	712	588	81	11	14

III. Центральной земледѣльческой полосы.

	6.255	1.765	28	7.743	5.852	1.494	19	27
Воронежская	1.230	434	35	416	249	321	77	100
Курская	1.011	389	38	405	285	233	57	82
Орловская	1.020	587	58	499	367	259	52	71
Пензенская	907	456	50	376	337	345	92	100
Рязанская	800	326	48	591	402	170	29	42
Тверская	922	410	44	280	221	280	100	100
Тамбовская	1.396	659	49	747	402	480	64	100

IV. Приволжскія и за-волжскія.

	7.286	3.261	45	3.314	2.263	2.088	63	94
Астраханская	96	28	30	302	—	37	12	—
Казанская	397	325	82	383	383	100	26	26

Г у б е р н и и .

	Количество земли въ собственности дворянъ, по свѣдѣніямъ А. А. Рихтера.		Изъ этого количества находится въ залогѣ.	% отношение заложенныхъ земель.	Количество земель въ собственности другихъ сословій.		Изъ этого количества приобретено другими сословіями въ теченіе 1859—1885 гг.	% отношение заложенныхъ земель къ общему количеству въ.	% отношение заложенныхъ земель къ приобретѣннымъ.
	Въ 1000 десятинъ.	Въ 1000 десятинъ.			Въ 1000 десятинъ.	Въ 1000 десятинъ.			
Орѣбургская	750	229	31	1.005	140	328	33	100	
Симбирская	978	425	43	325	286	271	85	95	
Саратовская	1.654	848	51	1.097	832	741	68	89	
Уфимская	1.706	553	32	778	—	719	92	—	
Самарская	1.413	718	51	1.841	1.111	485	26	44	
V. Бѣлорусскія и литовскія.	6.994	3.126	45	5.731	2.752	2.681	47	97	
Витебская	1.309	407	31	615	523	552	90	100	
Виленская	1.374	407	30	233	233	233	100	100	
Гродненская	975	328	31	345	205	345	100	100	
Ковенская	1.430	497	35	164	146	164	100	100	
Могилевская	1.603	401	25	690	690	671	97	97	
Минская	3.296	830	25	1.886	1.886	1.848	98	98	
VI. Малороссійскія и югозападныя.	9.987	2.870	30	3.933	3.683	3.813	97	100	
Волынская	2.348	639	27	776	776	776	100	100	
Кіевская	1.667	790	47	393	267	393	100	100	
Полтавская	1.414	625	44	589	336	468	79	100	
Подольская	1.456	874	60	196	196	196	100	100	
Харьковская	978	501	52	740	554	496	67	89	
Черниговская	1.109	330	30	785	350	328	42	94	
VII. Южныя и степныя.	8.972	3.759	42	3.479	2.479	2.657	76	100	
Бессарабская	—	508	—	—	—	473	—	—	
Екатеринославская	1.530	870	57	1.255	1.135	1.011	86	89	
Донская область	—	592	—	—	—	675	—	—	
Таврическая	978	370	38	1.851	895	764	41	85	
Херсонская	1.896	925	44	1.527	1.505	1.527	100	100	
	4.404	3.265	49	4.633	3.535	4.450	73	96	
Всего	55.486	19.623	35	36.985	24.683	19.654	53	80	

О ВЪЯСНЕНІЕ.

Дабы не нарушать принятой системы расчетовъ, количество дворянскихъ земель, заложенныхъ во всѣхъ земельныхъ банкахъ, показано по тому же расчету, какъ въ таблицѣ III. Такъ какъ количество дворянскихъ земель, находящихся нынѣ въ залогъ, въ дѣйствительности нѣсколько болѣе, то и цифры въ настоящей таблицѣ должны бы быть нѣсколько измѣнены въ томъ отношеніи, что процентъ заложенныхъ дворянскихъ земель немного долженъ быть увеличенъ, а процентъ заложенныхъ земель, принадлежащихъ другимъ сословіямъ, немного уменьшенъ. По приблизительному расчету, въ среднемъ, первый долженъ быть увеличенъ на 2 — 3%, уменьшеніе послѣдняго значительно варьируется въ зависимости отъ количества земель въ данной мѣстности. Но въ такомъ видѣ, при указанныхъ поправкахъ, соотношеніе % отношеній заложенныхъ земель дворянскихъ и другихъ сословіи достаточно ярко доказываетъ зависимость задолженности землевладѣнія отъ мобилизаціи земель.
