

9497

~~10204~~

LIBRARY
1884

—

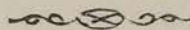
1700 р. банкнот
журнала "Мед."
о 700 авш...

~~9497~~
9497

КЪ ВОПРОСУ

~~10204.~~

ПОЗЕМЕЛЬНОМЪ КРЕДИТЪ.



Н. Ерощевскаго



ОДЕССА.

Типографія б. Г. Ульриха (П. А. Зеленаго), Красный переулокъ, домъ № 3.

1881.

39

Ч. К. Ц.

15



Печатано по опредѣленію совѣта Императорскаго Новороссійскаго
университета. Ректоръ *Н. А. Головкинскій.*

72128

(Изъ XXXII тома Записокъ Императорскаго Новороссійскаго университета)

I.

Поземельный кредитъ на континентъ Европы и въ Англии.

Было время, когда въ экономической литературѣ преобладало мнѣніе, что поземельная собственность не должна быть обременяема долгами, что гипотечные займы вліяютъ крайне пагубно на земледѣліе, разоряя землевладѣльцевъ и вовлекая ихъ непрерывно въ новые долги. Извѣстный юристъ Цахаріэ говорилъ въ своихъ «*Vierzig Bücher vom Staate*»: «Пусть сельскій хозяинъ остережется обременять свою землю долгами! Ему трудно возратить полученную ссуду. Опасно искусственно облегчать кредитъ сельскаго хозяина»¹⁾. Но время, когда въ литературѣ господствовали такого рода возрѣнія на земельные долги, прошло безвозвратно. Въ современной литературѣ господствуетъ совершенно иной, обратный, взглядъ на гипотечные долги и на вліяніе ихъ на сельское хозяйство. По общему убѣжденію представителей нынѣ господствующей экономической школы, гипотечные долги, служа земельнымъ улучшениямъ, оказываютъ самое благотворное вліяніе на прогрессивное развитіе земледѣльческой культуры; лишь благодаря тому широкому развитію поземельнаго кредита, какое получилъ

¹⁾ *Robertus-Jagetzow*: Zur Erklärung und Abhülfe der heutigen Creditnoth des Grundbesitzer. Zweite Ausgabe. Jena 1876, В. II, стр. 42 прим. 10.

онъ повсемѣстно въ Европѣ въ теченіи послѣднихъ десятилѣтій, говорятъ они, стали возможны тѣ капитальныя преобразованія въ сельскомъ хозяйствѣ и тѣ быстрые успѣхи его, которыми по справедливости гордится ХІХ вѣкъ. Земельную задолженность слѣдуетъ, въ виду этого, считать не зломъ, а благомъ для всѣхъ странъ, гдѣ поземельный кредитъ организованъ на правильныхъ началахъ. «Фактъ постоянно усиливающейся задолженности сельскохозяйственного промысла, пишетъ одинъ изъ приверженцевъ этой школы, самъ по себѣ нисколько не вреденъ; онъ есть естественное и, при извѣстныхъ обстоятельствахъ, даже отрадное слѣдствіе возрастающей сельскохозяйственной культуры»²⁾).

Но составляютъ ли дѣйствительно долги, лежащіе на поземельной собственности, слѣдствіе сельско-хозяйственныхъ улучшеній? Этимъ вопросомъ никто изъ экономистовъ господствующей школы не задавался, и никто изъ нихъ не считалъ нужнымъ провѣрить это ни на чемъ неоснованное предположеніе. Въ дѣйствительности оказывается, что земельная задолженность вовсе не есть слѣдствіе земельныхъ улучшеній, и она далеко не представляетъ такого отраднaго явленія, какъ полагаетъ большинство современныхъ теоретиковъ и практиковъ. Ниже мы увидимъ, въ чемъ именно кроется причина гипотечныхъ долговъ и въ чемъ именно состоитъ ихъ значеніе. Здѣсь скажемъ только, что уже а priori можно заключить, что долги не только не вліяютъ благотворно на сельское хозяйство, но дѣйствуютъ на него самымъ губельнымъ образомъ. Обремененіе долгами отражается невыгодно вообще на всякомъ хозяйствѣ, но въ особенности оно тягостно для сельскаго хозяйства, которому долги приносятъ существенный вредъ, отбивая у землевладѣльца желаніе и отнимая у него возможность предпринять сколько-нибудь значительныя улучшенія. Землевладѣлецъ,

²⁾ *Zeulmann*: Die landwirthschaftlichen Creditanstalten. Erlangen. 1866 стр. 7.

имѣніе котораго обременено непомерными долгами, знаетъ напередъ, что онъ не въ силахъ удержать за собою свое поимѣстье, что рано или поздно оно можетъ быть у него отнято за долги, и потому онъ не только не въ состояніи правильно вести свое хозяйство, дѣлать какія бы то ни было значительныя затраты на улучшенія почвы, покупку земледѣльческихъ орудій и машинъ и т. п., но даже вынужденъ придерживаться хищнической системы хозяйства, выжимая изъ земли всѣ ея соки и затѣмъ оставляя ее на произволъ судьбы. Такимъ образомъ земельная задолженность не только не содѣйствуетъ развитію сельско-хозяйственной культуры, но даже прямо задерживаетъ ея успѣхи. «Для сельскаго хозяйства нѣтъ ничего болѣе неблагопріятнаго, какъ владѣніе, обремененное непомерными долгами. Даже отдача въ аренду гораздо выгоднѣе эксплуатаціи земли такимъ владѣльцемъ, который можетъ назвать своею только незначительную долю принадлежащей ему земли»³⁾.

Не смотря однако на чрезвычайно вредное вліяніе долговъ на успѣхи сельскаго хозяйства, поземельная собственность Европы обременена ими до крайности. Поземельный кредитъ сталъ основою современнаго землевладѣнія. Прошло то блаженное время, когда закладывать имѣніе землевладѣлецъ рѣшался только въ самыхъ рѣдкихъ случаяхъ. Нынѣ, наоборотъ, исключеніями изъ общаго правила являются тѣ имѣнія, которыя не обременены долгами. «Долги стали и здѣсь (въ землевладѣніи) интегрирующею частью хозяйства, и вся современная поземельная собственность изыскиваетъ только новые способы, какъ бы еще болѣе облегчить себѣ возможность дѣлать новые займы»⁴⁾. Долги, лежащіе на поземельной соб-

³⁾ *Samter*, *ie Reform des Geldwesens*. Berlin 1869, привед. у *Perrot*, *Der Bank-Börsen-und Actienschwindel*. Rostock 1874, II Abth. (Das Bankwesen) стр. 32.

⁴⁾ *Perrot*, *loco citato*, стр. 41.

ственности Европы, достигли колоссальных размѣровъ и, не смотря на это, растутъ все болѣе и болѣе съ каждымъ годомъ, — и возрастанію этому не предвидится конца.

Какъ велика земельная задолженность въ различныхъ государствахъ Европы, можно судить по слѣдующимъ статистическимъ даннымъ:

По вычисленіямъ нѣкоторыхъ экономистовъ, цѣна сельской поземельной собственности Пруссіи равнялась въ началѣ 60-хъ годовъ—6000 милліоновъ талеровъ, а долгъ, лежавшій на ней, простирался до 4000 милл. талеровъ ⁵⁾. Гипотекарный долгъ составлялъ, слѣдовательно, среднимъ числомъ около 65% цѣны земли. Въ Восточной и Западной Пруссіи онъ простирался даже до 60—75% ⁶⁾. Въ провинціи Саксоніи земельная задолженность выражалась въ слѣдующихъ цифрахъ: изъ 1120 дворянскихъ имѣній были свободны отъ долговъ лишь 45%,— 39% были обременены долгами на $\frac{1}{2}$, а 17%—болѣе, чѣмъ на $\frac{1}{2}$ цѣны имѣній; изъ 36,393 сельскихъ и крестьянскихъ имѣній были свободны отъ долговъ 43%,—48% были обременены до $\frac{1}{2}$, а 9% болѣе чѣмъ на $\frac{1}{2}$ цѣны земли ⁷⁾. Въ нѣкоторыхъ провинціяхъ земельная задолженность достигала еще бѣльшихъ размѣровъ: такъ напр. уже въ 50-хъ годахъ всѣ безъ исключенія дворянскія имѣнія Силезіи были заложены въ силезскомъ землевладѣльческомъ товариществѣ ⁸⁾.

Въ королевствѣ Саксоніи ипотекарный долгъ составлялъ уже въ концѣ 50-хъ годовъ 40,83% цѣны поземельной собственности (цѣна послѣдней равнялась — 699,096,182

⁵⁾ *Lette, Der Realkredit und dessen Reform, Vierteljahrschrift für Volkswirtschaft und Culturgeschichte, herausgegeben von Faucher, Jahrg. 1863. II. стр. 163.*

⁶⁾ *Hildebrands Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik. Jena B. XI (1868) стр. 423.*

⁷⁾ *Hildebrands Jahrbücher, Bd. I. (1863), стр. 222.*

⁸⁾ *Безобразовъ Поземельный кредитъ и его современная организація въ Европѣ. С.-Пб. 1860, стр. 39.*

талер., а величина гипотечного долга была равна 285,833,333 талер ⁹⁾.

Въ *Баваріи*, въ началѣ 60-хъ годовъ, ипотекарный долгъ равнялся 600 милл. флор., а земля оцѣнивалась въ — 3500 милл. фл. ¹⁰⁾; первый составлялъ, стало быть, около 17% второй.

Въ *Мекленбургѣ* (уже въ 1849 г.) долгъ, лежавшій на дворянскихъ имѣніяхъ, составлялъ 45% ихъ цѣны. Гипотечный долгъ *Брауншвейга* (въ концѣ 60-хъ годовъ) простирался до 20—30% земельной цѣны ¹¹⁾.

Гипотечные долги сельской поземельной собственности *Австріи* достигали въ 1858 году, по официальнымъ даннымъ, 1354 милл. флор.; цѣна же ея равнялась 9070 милл. флор. ¹²⁾. Первые составляли такимъ образомъ среднимъ числомъ 15 — 16% второй. Въ нѣкоторыхъ отдѣльныхъ провинціяхъ отношеніе ипотекарнаго долга къ цѣнѣ поземельной собственности было еще высшее; такъ напр. въ Верхней Австріи оно равнялось — 58,8% ¹³⁾. Такимъ образомъ еще въ концѣ 50-хъ годовъ земельная задолженность Австріи была вообще значительно ниже земельной задолженности Пруссіи: въ то время какъ въ послѣдней ипотекарный долгъ составлялъ уже 50—60% земельной цѣны, въ первой онъ не превышалъ среднимъ числомъ 16%. Но въ настоящее время врядъ ли ипотекарный долгъ Австріи ниже ипотекарнаго долга Пруссіи; въ теченіи двухъ послѣднихъ десятилѣтій онъ постепенно возрасталъ и притомъ крайне быстро. Въ 1864 г. онъ былъ уже равенъ 1,403,300,000 флор. ¹⁴⁾. Въ періодъ времени съ

⁹⁾ *Zeulmann*, 1. с, стр. 126. }

¹⁰⁾ *Jbid.* стр. 98. }

¹¹⁾ *Roscher*: *Nationalökonomik des Ackerbaues*. Siebente Auflage. Stuttgart, 1873, § 126. прим. 2.

¹²⁾ *Hildebrands Jahrbücher*. В. III (1864). стр. 380.

¹³⁾ *Roscher*, 1. с. § 126, прим. 2.

¹⁴⁾ *Hildebrands Jahrbücher*. В. III (1864), стр. 381.

1857 г. до начала 70-х годовъ онъ возросъ на 425 милл. флор., т. е. среднимъ числомъ на $32\frac{2}{3}$ милл. флор. въ годъ¹⁵⁾; а въ теченіи слѣдующихъ 7 лѣтъ, именно отъ 1871 г. по 1877 г. онъ увеличился еще на 856,898,200 флор., т. е. болѣе, чѣмъ на 122 милл. флор. въ годъ¹⁶⁾. Какъ прогрессивно идетъ это возрастаніе ипотечарныхъ долговъ, видно изъ слѣдующей таблицы¹⁷⁾.

Годы	СУММА	СУММА	СУММА
	ВНОВЬ СДѢЛ. ЗАЙМОВЪ (въ флоринахъ)	ПОГАШЕННЫХЪ ДОЛГОВЪ (въ флоринахъ)	П Р И Р А Щ Е Н І Я (въ флоринахъ)
1871	231,784,245	182,869,728	48,914,517
1872	317,603,663	207,347,317	110,256,346
1873	447,584,485	227,929,187	219,655,298
1874	417,369,875	244,434,889	172,934,786
1875	387,270,556	234,918,061	152,352,495
1876	342,267,091	228,199,661	114,067,430
1877	283,849,658	245,132,469	38,717,189
	2,427,729,543	1,571,831,312	856,898,261

Изъ этой таблицы видно, что въ теченіи 7 лѣтъ не было ни одного года, въ которомъ ипотечарный долгъ Австріи не возросъ бы на какую-нибудь сумму; до 1873 г. приращеніе его идетъ прогрессивно; послѣ же, вслѣдствіе извѣстнаго вѣнскаго «краха» 1873 г., вызвавшаго всеобщій застой въ дѣлахъ, оно значительно меньше, но всетаки еще продолжается.

¹⁵⁾ Perrot, l. c. стр. 41.

¹⁶⁾ Statistische Monatschrift, herausgegeben vom Bureau der K. K. Statistischen Central-Commission, Wien, IV Jahrgang (1878), стр. 581.

¹⁷⁾ Ibid. стр. 584.

Въ 1875 г. сумма всего ипотекарнаго долга Австріи (за исключеніемъ Далмаціи и Форальберга) достигла 3,071 милл. флор., а поземельная собственность оцѣнивалась въ то время въ 7,721 мил. фл.; первая составляетъ, слѣдовательно, 39,77% второй¹⁸⁾.

Въ нѣкоторыхъ отдѣльныхъ провинціяхъ Австріи возрастаніе ипотечнаго долга идетъ еще быстрѣе. Такъ ипотекарный долгъ Галиціи простирался¹⁹⁾

въ 1857 года	до	70	милл. флор.
» 1870	»	» 90	»
» 1875	»	» 140	»

Такимъ образомъ, въ теченіи 1857 — 1870 г. онъ возросъ всего на 20 милл. флор., т. е. ежегодно среднимъ числомъ на 1½ милл. фл.; въ теченіи же послѣднихъ 5 лѣтъ онъ увеличился на 50 милл. флор., т. е. на 10 милл. флор. въ годъ!

Нынѣ въ Галиціи ипотекарный долгъ составляетъ 46⅔% цѣны земли²⁰⁾.

Что касается Франціи, то, по официальнымъ свѣдѣніямъ, вся поземельная собственность оцѣнивалась въ 1851 году въ 83,744 милл. франковъ²¹⁾, а ипотечный долгъ простирался въ то время до 14 миллиардовъ франковъ. По вычисленіямъ Жоссо, де-Лаверня и другихъ цифры эти преувеличены: по ихъ мнѣнію, ипотекарный долгъ Франціи не превышалъ въ то время 8 миллиардовъ франковъ²²⁾, а цѣна поземельной

¹⁸⁾ Zeitschrift des K. preussischen statistischen Bureau, herausgegeben von Engel, 1878, стр. 180.

¹⁹⁾ Statistische Monatschrift, III Jahrg. (1877), стр. 409.

²⁰⁾ Ibid. стр. 408.

²¹⁾ Wolowski, De la division du sol, Revue des deux mondes, 1 Août 1857 (t. X), стр. 648.

²²⁾ Josseau, Traité du crédit foncier. Paris 1872. t. I, стр. XV; de-Lavergne, Economie rurale de la France depuis 1789. Paris 1860, стр. 468. По мнѣнію Воловскаго, ипотекарный долгъ Франціи равнялся въ концѣ 40-хъ годовъ 10 миллиардамъ франк. (Wolowski, De l'organisation du crédit foncier 1848, стр. 47).

собственности—56 миллиардовъ фр. Мы не беремся рѣшить, какія данныя болѣе точны; для насъ важно то, что отношеніе между ипотекарнымъ долгомъ и земельной цѣнностью одинаково какъ въ томъ, такъ и въ другомъ случаѣ, а именно, первый составляетъ около — 17% второй. Въ Бретани онъ составлялъ только 8%, но за то въ нѣкоторыхъ другихъ мѣстахъ онъ достигалъ до 80% земельной цѣнности²³⁾. На югѣ Франціи уже тогда поземельная собственность была заложена почти вся безъ исключенія и притомъ нисколько не освобождалась отъ обременяющаго ее долга, такъ что платежу процентовъ по закладнымъ тамъ присвоено характерное названіе: «*рауер ренсiон*²⁴⁾». Вообще во Франціи поземельные долги растутъ, какъ и въ другихъ странахъ, съ поразительною быстротою. Всѣ долги, внесенные въ ипотечныя книги, составляли:

въ 1820 году	—	8,863,894,965 фр.
» 1832	»	— 11,233,265,778 —
» 1840	»	— 12,544,098,600 ²⁵⁾ 26) —
» 1852	»	— 14,501,000,000 —
» 1876	»	— 19,278,931,692 ²⁷⁾ —

Если къ послѣдней цифрѣ прибавить еще 832,096,402 фр., которые числились въ 1876 году за заемщиками *Crédit foncier de France*, то получимъ, что въ половинѣ 70-хъ годовъ ипотечный долгъ Франціи достигъ баснословной цифры, именно 20 миллиардовъ франковъ!

Приведенныя цифры показываютъ кромѣ того, что степень приращенія ипотекарнаго долга во Франціи усиливается,

²³⁾ *de-Lavergne*. l. c. стр. 227.

²⁴⁾ *Jäger*. Die Fortbildung des Bodencredits, Stuttgart 1869, стр. 10.

²⁵⁾ *Mounier et Rubichon*, De l'agriculture en France d'après les documents officiels. Paris 1846, t. I стр. 162.

²⁶⁾ Изъ общей цифры 12,544,098,600 фр. на сенскій департаментъ приходится около 1,067,000,000 фр. см. *Wolowski*, Journ. des Economistes, t. IX (1844) стр. 206.

²⁷⁾ *Engel's Zeitschrift* 1878, стр. 180.

Таковы долги, лежащіе на поземельной собственности въ отдѣльныхъ государствахъ Европы; ипотекарный же долгъ *всей Европы* равенъ былъ въ началѣ 70-хъ годовъ, по вычисленіямъ Рихтера, 120,000 милл. таллеровъ³²⁾!...

Приведенныя статистическія данныя служатъ лучшею иллюстраціей тягостнаго положенія современнаго землевладѣнія; онѣ даютъ ключъ къ объясненію тѣхъ непрерывныхъ жалобъ землевладѣльцевъ, которыя раздаются то тамъ, то сямъ въ различныхъ государствахъ Европы. Жалобы эти вполне основательны и имѣютъ свой *raison d'être* въ той огромной массѣ ипотекарнаго долга, которая лежитъ тяжкимъ бременемъ на поземельной собственности.

Во особенности рельефно обнаруживается безвыходное положеніе землевладѣнія во времена землевладѣльческихъ кризисовъ, обостряющихъ и безъ того незавидное положеніе дѣль: тогда, въ виду безпрестанныхъ принудительныхъ продажъ недвижимыхъ имуществъ, вопли о помощи раздаются еще съ ббльшею силой, и въ такихъ случаяхъ перѣдко высказываются даже требованія, чтобы государство со своими средствами пришло на помощь раззоренному землевладѣнію. Вотъ какъ отразился напр. кризисъ 1864—68 гг. на поземельной собственности Пруссіи и Баваріи.

Въ 1865 г. было продано съ публичнаго торга, въ пяти только восточныхъ провинціяхъ Пруссіи, 88 поземельныхъ участковъ, въ 1866 г.—уже 176, въ 1867 г.—281, а въ 1868—373!³³⁾ Всего было за это время въ Пруссіи принудительныхъ продажъ³⁴⁾:

	дворянск. имѣній	крестьянск. участковъ	городск. зданій
въ 1863 г.	19	2584	1538
» 1864 »	33	2863	1651
» 1865 »	41	3257	1790
» 1866 »	54	3784	2098
» 1867 »	77	5333	3200

³²⁾ *Perrot*, I. с. стр. 42.

³³⁾ *Roscher*, I. с. § 137, прим. 2.

³⁴⁾ *Jäger*, I. с. стр. 90.

Въ Баваріи въ промежутокъ отъ 10-го Октября 1863 года до 1-го Іюля 1867 года, слѣдовательно въ теченіи $3\frac{3}{4}$ года, число принудительныхъ продажъ дошло до 9153! (въ это число не входятъ принудительныя продажи городскихъ зданій)³⁵⁾. Въ теченіи этого же времени цѣна поземельныхъ участковъ упала болѣе, чѣмъ на половину: такъ на примѣръ былъ случай, что имѣніе, оцѣненное въ Мартѣ 1863 года въ 56,856 флор., было продано съ аукціона осенью 1867 года за 20,000 флор.! Другое имѣніе, оцѣненное въ 1865 г. въ 40,000 фл., было продано также съ аукціона въ 1867 г. за 18,000 фл. Въ особенности жалко было въ то время положеніе мелкаго землевладѣнія: многія крестьянскія усадьбы, совершенно разоренныя и лишеныя всѣхъ движимыхъ цѣнностей, оставались собственниками на произволь судьбы³⁶⁾.

Вѣнскій «крахъ» 1873 г. отразился на поземельной собственности Галиціи слѣдующимъ образомъ: до 1873 г. число имѣній, продававшихся ежегодно съ аукціона было сравнительно не велико; послѣ же 1873 г. оно увеличилось втрое и даже вчетверо³⁷⁾. Такъ:

въ 1867 г. было назначено въ продажу съ аукціона	164	имѣнія)
» 1868 » » » » » »	271	»
» 1873 » » » » » »	214	»
» 1874 » » » » » »	1,026	»

Такому горестному положенію поземельной собственности не оказываютъ облегченія и не помогаютъ спеціальныя учрежденія для поземельнаго кредита, возникающія въ столь большомъ количествѣ на континентѣ Европы.

Обращаясь къ исторіи этихъ учреждений, мы видимъ, что

³⁵⁾ Ditz. Hildebrands Jahrbücher. B. X, (1868), стр. 150.

³⁶⁾ Rodbertus-Jagetzow, l. c. B. I, стр. 1, прим. 1.

³⁷⁾ Statistische Monatschrift, I Jahrg., стр. 508.

впервые они были основаны въ Германіи ³⁸). Впослѣдствіи они стали возникать и въ другихъ государствахъ континентальной Европы, а въ настоящее время они существуютъ во всѣхъ цивилизованныхъ европейскихъ странахъ, исключая одной Англіи, въ которой вовсе нѣтъ специальныхъ учрежденій, выдающихъ долгосрочныя ссуды подѣ залогъ сельской недвижимости. На учрежденія этого рода возлагались когда-то самыя большія надежды: на нихъ не только смотрѣли, какъ на якорь спасенія противъ злоупотребленій ростовщиковъ, но даже полагали, что благодаря имъ, рано или поздно, настанетъ такое время, когда поземельная собственность совершенно освободится отъ обременяющаго ее долга ³⁹). Пропагандистъ гипотечныхъ учрежденій во Франціи—сенаторъ Воловскій полагалъ, что при посредствѣ специальныхъ учрежденій для поземельнаго кредита землевладельцы будутъ въ состояніи три или по крайней мѣрѣ два раза въ теченіи каждаго столѣтія предпринимать капитальныя улучшения въ своихъ помѣстьяхъ, совершенно очищая ихъ каждый разъ отъ долговъ. «Благодаря, говоритъ онъ, учрежденіямъ поземельнаго кредита и амортизаціи (постепенному погашенію

³⁸) Впрочемъ, въ Италіи уже въ 1624 г. существовало поземельное кредитное учрежденіе, подѣ названіемъ Monte di Paschi di Siena (Hildebrands Jahrbücher. В. II, (1864), стр. 79). Въ Швеціи, именно въ Стокгольмѣ, государственный банкъ выдавалъ ссуды подѣ залогъ поземельныхъ участковъ уже въ 1656 г. (Hübner. Die Banken. Leipzig 1854, стр. 422).

³⁹) Вотъ что напр. писалъ Персиньи въ своемъ докладѣ Наполеону III по поводу декрета 10-го декабря 1852 г., которымъ утверждалась монополія Crédit foncier de France: «Ainsi donc, et grâce à vous, sire, on peut de ce moment prévoir le jour, où le sol sera affranchi de la dette hypothécaire que lui ont légué les siècles». (Rapport de M. le ministre de l'intérieur, de l'agriculture et du commerce à S. M. l'Empereur sur le décret du 10 Décembre 1852, привед. у Josseau, I. c. t. II, стр. 230).

Жоссо въ статьѣ, помѣщенной въ Moniteur officiel за 1-е марта 1852 г., говоритъ: si tout à coup un décret du président de la République apprenait à la France que la contribution foncière est diminuée de plus de moitié, avec quels transports d'allegresse un pareil décret ne serait il pas accueilli! Le même résultat sera obtenu par les institutions du crédit foncier, dès qu'elles seront organisées dans tous les départements (Josseau, Traité, t. II, стр. 198).

долга) очень легко посвятить въ теченіи столѣтія, на улучшеніе земледѣльческой культуры, капиталъ, равный цѣнности самой почвы и уплатить его цѣликомъ изъ реализованной прибыли... Если капиталъ, употребленный на улучшения почвы, не превышаетъ половины цѣны недвижимаго имущества, то онъ можетъ быть легко возобновляемъ въ теченіи столѣтія, принося въ результатѣ безмѣрное умноженіе богатства и производительной силы»⁴⁰⁾...

Всѣ эти радужныя надежды нисколько не оправдались. Поземельныя кредитныя учрежденія, какъ увидимъ ниже, въ самой незначительной степени послужили земельнымъ улучшениямъ, и они мало улучшили положеніе землевладѣнія, не смотря на то, что ихъ число постоянно возрастаетъ, и что они, по справедливому замѣчанію Перро, въ послѣднее время стали выростать точно изъ земли, подобно грибамъ⁴¹⁾ ⁴²⁾. Гипотечныя долги не только не сокращаются, но продолжаютъ расти съ изумительною быстротою, вызывая вполнѣ справедливыя и основательныя жалобы поземельныхъ собственниковъ. Правда, поземельныя кредитныя учрежденія облегчили тяготѣющее надъ землевладѣльцами иго поземельнаго долга тѣмъ, что сократили высоту процента по гипотечнымъ займамъ и сдѣлали излишнимъ многіе расходы, сопряженные съ заключеніемъ частнаго займа. Такъ напр. во Франціи до учрежденія *Crédit foncier*, т. е. до 1852 г., высота ходячаго процента по гипотечнымъ займамъ была, по мнѣнію однихъ, отъ 6—7%⁴³⁾, по мнѣнію

⁴⁰⁾ *Wolowski*. De l'organisation du crédit foncier. Paris 1848, стр. 48

⁴¹⁾ *Perrot*, l. c. стр. 42.

⁴²⁾ «Къ 1876 г. въ Австро Венгріи было 24 земельныхъ банка, въ Пруссіи 33, въ Баваріи 2, въ Саксоніи 4, въ Вюртембергѣ 2, въ мелкихъ германскихъ государствахъ 18, итого въ Германіи 59. Въ Италіи 4, изъ коихъ одно *Credito fondario* образовалось изъ слиянія 6 земскихъ банковъ; въ Швеціи 11 банковъ, въ Голландіи 3, въ Бельгіи 4, въ Швейцаріи 10». (Русскій календарь *А. Суворина* на 1876 г. стр. 330).

⁴³⁾ *Wolowski*, L'organisation du credit foncier, стр. 47.

же другихъ — не ниже 9 — 10%⁴⁴⁾; въ отдѣльныхъ департаментахъ она доходила въ нѣкоторыхъ случаяхъ до 12, 15, 20 и даже до 22%⁴⁵⁾. Расходы по совершенію закладнаго акта, затраты на уплату посредникамъ и нотаріусамъ доходили до чудовищныхъ размѣровъ: такъ напр. гипотечный заемъ въ 300 франк. обыкновенно сопровождался единовременнымъ расходомъ въ 31 фр. 60 сант.⁴⁶⁾, а заемъ въ 500 фр. — расходомъ въ 57 фр. 85 сант.⁴⁷⁾, что составляетъ 10 — 12% на ссуженный капиталъ. Въ Пруссіи до учрежденія силезскаго кредитнаго товарищества землевладѣльцамъ нерѣдко приходилось платить ежегодно по 10% за пользованіе ссуженнымъ капиталомъ и кромѣ того еще единовременно 2 — 3% посредникамъ за комиссію⁴⁸⁾. Въ настоящее время при существованіи поземельныхъ кредитныхъ учрежденій, землевладѣлецъ можетъ получить ссуду, платя въ годъ не болѣе 3½ — 6%⁴⁹⁾,

⁴⁴⁾ Смотри *Cochut. Le crédit foncier, Revue des deux mondes*, 1852, 1 ч. Mars (t. XIII) стр. 915.

⁴⁵⁾ На запросъ министерства, сдѣланный въ 1845 г. генеральнымъ совѣтамъ, были даны слѣдующіе отвѣты: 57 генеральныхъ совѣтовъ заявили, что земледѣльцы платятъ всегда процентъ, высшій законнаго; 11 указали на ростовщичество, какъ на главный бичъ земледѣлія; 2 указали, какъ на обыкновенное явленіе, размѣръ % = 22 (сюда входятъ и издержки по совершенію контракта); 2 — на 12%; 12 — на 7—10%; 5 — на 7—8%; 5 — на 6—8%; 17 — на 6—7%; 1 совѣтъ — на 15% при заключеніи займа на годъ, на 10% при заключеніи займа на 2 года, на 8½% — на 3 года и 7 фр. 40 с. — на 4 г.; 3 совѣта указали на 5%; 1 совѣтъ — на 5 — 6% (вмѣстѣ съ издержками на совершеніе контракта). *Journal des Economistes*, t. XXIX, (1851), стр. 209.

⁴⁶⁾ *Курсель-Сенель. Банки, ихъ устройство, операціи и управленіе. Русск. переводъ Безобразова. Спб. 1862, стр. 246.*

⁴⁷⁾ *Zeulmann*, I. с. стр. 100.

⁴⁸⁾ *К. Н. Риц, Lehrbuch der Politischen Oekonomie, Vierte Ausgabe Heidelberg 1854, B. II, Abth. I., § 113, прим. С.*

⁴⁹⁾ Въ прусскихъ поземельныхъ кредитныхъ учрежденіяхъ заемщикъ платитъ отъ 4—5% за пользованіе ссудой и отъ ½—¼% на погашеніе долга. Во Франціи на основаніи декрета 28 февраля 1852 г. заемщики *Crédit foncier* не должны платить болѣе 5% (3,7% — интересы, 0,70½% — погашеніе, 0,59½% — расходы по управленію); въ 1853 г. декретомъ 21-го декабря *Crédit foncier* получилъ дозволеніе взимать съ заемщиковъ до 5 фр. 45 с., а въ

и избавленъ отъ необходимости прибѣгать къ помощи ростовщиковъ, посредниковъ, маклеровъ и тому подобнаго люда, эксплуатирующаго стѣсненное положеніе лицъ, нуждающихся въ займѣ. Освобождая земледѣльцевъ отъ произвола частныхъ кредиторовъ или ростовщиковъ и отъ ихъ посредниковъ и удешевляя процентъ по гипотечнымъ займамъ, — спеціальныя учрежденія для поземельнаго кредита оказали громадную услугу; но этимъ только и ограничиваются благодѣянія поземельныхъ кредитныхъ учреждений. Они удешевили процентъ по ссудамъ и освободили землевладѣльцевъ отъ эксплуатаціи ростовщиковъ и посредниковъ, но далеко не оказали тѣхъ услугъ, какихъ отъ нихъ ожидали: земля не только не освободилась отъ тяготящаго ее ипотекарнаго долга, а, напротивъ, она обременена имъ еще въ гораздо бѣльшей степени, чѣмъ это было прежде, и затѣмъ, самое главное, — громадные займы, которые дѣлались въ поземельныхъ кредитныхъ учрежденияхъ шли, какъ мы увидимъ ниже, не на улучшенія заложенной земли, не на сельское хозяйство вообще, такъ что поземельныя кредитныя учрежденія, облегчая условія займа, не только не улучшили горестнаго положенія землевладѣнія, но, собственно говоря, даже ухудшили его, содѣйствуя увеличенію земельной задолженности.

Въ этомъ можно убѣдиться изъ слѣдующихъ данныхъ.

Сумма ссудъ, выданныхъ всѣми землевладѣльческими товариществами Пруссіи, составляла: ⁵⁰⁾ ⁵¹⁾.

нѣкоторыхъ случаяхъ и до 5 фр. 95 с. (сюда входятъ и интересы, и погашеніе, и взносъ на расходы по управленію); наконецъ, декретомъ 6-го іюля 1854 г. *Crédit foncier* получилъ право устанавливать тотъ или другой размѣръ %, смотря по состоянію денежнаго рынка. (*Horn, Das Creditwesen in Frankreich, Leipzig 1857, стр. 93*).

⁵⁰⁾ *Brämer. Die Grunderedit-Institute in Preussen, въ Zeitschrift des K. preuss. statistischen Bureau 1867, стр. 220—222. Ср. Jahrbuch für die amtliche Statistik des preussischen Staates, herausgegeben vom Königl. statist. Bureau. Berlin, III Jahrg. (1869), стр. 84—85.*

⁵¹⁾ О различіи между землевладѣльческими товариществами и акціонерными гипотечными банками см. ниже.

Г о д ъ	СУММА ССУДЪ (въ талерахъ)	ПРИРАЩЕНІЕ (въ талерахъ).
Къ 1805 г.	53,891,638 талер.	—
» 1815 »	63,178,408 »	9,286,770
» 1820 »	73,740,735 »	10,562,327
» 1825 »	84,262,060 »	10,521,325
» 1830 »	96,474,320 »	12,212,260
» 1835 »	101,371,163 »	4,896,843
» 1840 »	106,399,051 »	5,027,888
» 1845 »	108,458,060 »	2,059,009
» 1850 »	118,664,095 »	10,206,035
» 1855 »	125,527,064 »	6,862,969
» 1860 »	132,603,011 »	7,075,947
» 1865 »	172,794,373 »	40,191,362
» 1866 »	178,313,238 »	5,518,865
» 1867 »	186,601,893 »	8,288,655

Кредитными учрежденіями, организованными на *акціонерномъ* началѣ и тѣми учрежденіями, которыя пользуются *правительственною гарантіей*, было выпущено къ 1866 г. обязательствъ на 20 милл. талер., что составляетъ, вмѣстѣ съ закладными листами *землевладельческихъ товариществъ* круглую сумму въ 200,000,000 талеровъ.

Къ концу 1874 г. въ Пруссіи было въ обращеніи *гипотечныхъ* обязательствъ :

- 1) 16-ти учрежденій, организованныхъ на началѣ *круговой поруки*,—на 297,965,314 тал.
- 2) 3-хъ *правительственныхъ* учрежденій — на 46,548,945 »
- 3) 11 *акціонерныхъ* учрежденій—на 100,945,953 »

Всего было въ обращеніи обязательствъ на 445,460,212 тал.

Такимъ образомъ, въ теченіи 9 лѣтъ (отъ 1866 г. по 1874) сумма ссудъ, выданныхъ тремя названными категоріями поземельныхъ кредитныхъ учрежденій Пруссіи, возрасла съ 200,000,000 до 445,460,212 талер. ⁵²⁾ ⁵³⁾.

Изъ этихъ цифръ видно, какъ быстро возростала сумма ипотекарнаго долга Пруссіи со времени существованія спеціальныхъ учрежденій для поземельнаго кредита. До 30-хъ годовъ долгъ этотъ возрасталъ каждыя 10 лѣтъ на 10 милл.

⁵²⁾ Engel. Die Hypothekar-Obligationen ausgebenden Grund-Credit-Institute. Zeitschrift des K. pr. St. Bureau XV Jahrg. (1875), стр. 333.

⁵³⁾ Въ Пруссіи, какъ извѣстно, существуетъ много ссудо-сберегательныхъ кассъ (Sparcassen). Эти кассы помѣщаютъ громадную часть своихъ суммъ подъ залогъ недвижимой собственности. Къ началу 1866 г. изъ всего имущества ихъ, равнявшагося 91,277,736 талер., было помѣщено подъ ипотеку 46,410,813 талер. (22,164,676 талер. — подъ залогъ городской недвижимости и 24,246,137 тал. — подъ залогъ сельской недвижимости). См. Engel Ein Reformprincip für Sparcassen. Zeitschrift etc. 1867, стр. 32. Къ концу 1874 г. сумма, выданная ссудо-сберегательными кассами подъ ипотеку, составляла уже 173,314,832 талер., изъ которыхъ 86,249,719 талер. приходится на городскую недвижимость и 87,065,113 талер. на сельскую. См. Engel. Zeitschrift etc. XV Jahrg. (1875), стр. 334. Вообще сумма ипотекарныхъ помѣщеній ссудо-сберегательныхъ кассъ возрастаетъ прогрессивно съ каждымъ годомъ. Сумма эта составляла :

	Подъ городскую недвижимость	Подъ сельскую недвижимость	Колич. всѣхъ ипотечныхъ ссудъ	Приращеніе
въ 1856 г.	7,056,795	6,169,195	13,225,990	—
› 1860 ›	11,930,323	12,279,505	24,209,828	10,983,838
› 1865 ›	22,164,676	24,246,137	46,410,813	22,200,985
› 1870 ›	43,841,769	48,137,060	91,978,829	45,568,016
› 1874 ›	86,249,719	87,065,113	173,314,832	81,336,003

(Engel's Zeitschrift, XV Jahrg. (1875), стр. 335).

Такимъ образомъ въ теченіи перваго пятилѣтія (1856 — 1860) ссуды возрасли на 10 милл. талер., въ теченіи втораго (1860 — 1865) на 20 милл., въ теченіи третьяго (1865 — 1870) — на 45 милл. талер.; въ теченіи четвертаго (1870 — 1874) — уже на 80 милл. талер. Сумма ипотекарныхъ ссудъ ссудо-сберегательныхъ кассъ Пруссіи, возрастаетъ, стало быть, въ геометрической прогрессіи, знаменатель которой есть 2.

талер., т. е. среднимъ числомъ на 1 милл. талер. въ годъ; съ 30-хъ годовъ до 50-хъ возрастаніе идетъ не въ столь сильной степени (почему-мы увидимъ ниже), но за то съ 50-хъ годовъ оно опять возобновляется съ большею силою. Съ 1860 — 1865 г. приращеніе равно 40 милл. талер., что составляетъ около 8 милл. въ годъ. Въ теченіи 1866 — 1874 гг. ипотекарныя ссуды спеціальныхъ учрежденій для поземельнаго кредита возросли на 245 милл., т. е. среднимъ числомъ на 27 милл. талер. ежегодно! . . .

Въ Австріи возрастаніе ипотечныхъ ссудъ, выдаваемыхъ учрежденіями для поземельнаго кредита, идетъ такимъ же путемъ, какъ въ Пруссіи. Оно нѣсколько замедлилось послѣ «краха» 1873 г., но затѣмъ съ 1876 г. опять возобновилось съ прежнею силою. Это видно изъ слѣдующей таблицы, показывающей сумму ссудъ, выданныхъ всѣми австрійскими учрежденіями для поземельнаго кредита (сюда входятъ и ссуды ипотечнаго отдѣленія австрійскаго національнаго банка):

	Годъ	—	Сумма ссудъ
Къ	1857	—	49,300,000 фл. ⁵⁴⁾
»	1865	—	98,000,000 » ⁵⁵⁾
»	1870	—	233,933,000 »
»	1871	—	238,778,000 »
»	1872	—	301,846,000 »
»	1873	—	345,404,000 »
»	1874	—	371,816,000 »
»	1875	—	384,702,000 »
»	1876	—	398,441,000 »
»	1877	—	419,004,000 » ⁵⁶⁾ ⁵⁷⁾ .

⁵⁴⁾ Hildebr. Jahrb. V. III (1864), стр. 381.

⁵⁵⁾ Zeulmann, I. с. стр. 130.

⁵⁶⁾ Statistische Monatschrift. IV Jahrg. (1878), стр. 427.

⁵⁷⁾ Цифры, приведенныя въ текстѣ, не включаютъ въ себѣ ипотекарныхъ ссудъ, выданныхъ австрійскими ссудо-сберегательными кассами. Эти ссуды простирались:

Во Франціи до 1877 г. существовало одно централизованное монопольное кредитное учреждение, носившее названіе *Crédit foncier de France*. Количество ипотекарныхъ ссудъ, выданныхъ имъ, составляло:

къ концу 1858 г.	—	113,537,330 фр.	⁵⁸⁾
» » 1862 »	—	362,187,414 »	⁵⁹⁾
» » 1870 »	—	1,092,727,662 »	⁶⁰⁾
» » 1873 »	—	1,154,257,086 »	⁶¹⁾
» » 1875 »	—	1,232,984,878 »	⁶²⁾

Если къ этому прибавить суммы, выданныя этимъ учрежденіемъ на сооруженіе дренажа и подъ залогъ недвижимыхъ имуществъ въ Алжирѣ, то получимъ, что всего выдано имъ ссудъ:

	сумма	число ссудъ
къ концу 1873 г.	— 1,162,580,108 фр.	— 20,882 ⁶³⁾
» » 1875 »	— 1,241,307,972 »	— 22,280 ⁶⁴⁾

Изъ числа ссудъ, выданныхъ къ концу 1873, т. е. изъ 20,882 приходится на

въ 1857 г. до	78,665,985 фл.
» 1870 » »	182,453,032 »
» 1871 » »	217,681,536 »
» 1872 » »	258,939,624 »
» 1873 » »	302,865,785 »
» 1874 » »	351,469,719 »
» 1875 » »	389,711,504 »
» 1876 » »	410,273,000 »

Такимъ образомъ число ипотекарныхъ помѣщеній ссудо-сберегательныхъ кассъ возрастаетъ съ каждымъ годомъ. — Въ 1871 г. онѣ составляли 59, 43% всего актива этихъ учреждений, въ 1875 г. — уже 61, 84%⁶⁵⁾, а въ 1876 г. — 63, 24% (Statistische Monatschrift, IV Jahrg. стр. 216).

⁵⁸⁾ *Annuaire de l'économie politique* 1859, стр. 657.

⁵⁹⁾ *Robert-Coutelle* *Le crédit foncier de France devant les chambres*, Paris 1877, стр. 44.

⁶⁰⁾ *Josseau*, I. c. I, стр. LI.

⁶¹⁾ *Courtois* *Histoire de la banque de France et des principales institutions françaises de crédit*. Paris, 1875 стр. 203.

⁶²⁾ *Robert-Coutelle*, I. c. стр. 224.

⁶³⁾ *Courtois*, I. c. стр. 204.

⁶⁴⁾ *Robert-Coutelle*, I. c. стр. 224.

	число	на сумму
городскую недвижимость . . .	15,875	— 930,862,792 фр.
сельскую » . . .	4,666	— 211,610,116 »
недвижим. смѣшаннаго характера	341	— 20,107,200 »

Изъ числа ссудъ, выданныхъ къ концу 1875 г. (изъ 22,280) приходится на городскую собственность 17,103 на сумму 988,970,855 фр.; изъ нихъ подъ постройки въ Парижѣ выдано — 10,552 ссуды на сумму 861,254,774 фр.

Что касается *Россіи*, то она, не составляетъ въ отноше-
ніи земельной задолженности исключенія изъ общаго правила. Долги нашего землевладѣнія въ отдѣльныхъ мѣстностяхъ достигли значительныхъ размѣровъ и, не смотря на это, продолжаютъ расти съ необычайною быстротой. Сообразно съ этимъ и положеніе нашихъ поземельныхъ собственниковъ во многихъ губерніяхъ въ высшей степени тягостно и безвыходно. «Никогда еще сквозь руки нашего частнаго землевладѣнія не проскользало такой массы денегъ и никогда еще оно не чувствовало въ нихъ такой жгучей жажды, какъ нынѣ. Денегъ, денегъ, какъ можно больше денегъ — вотъ тотъ вопль, который одинаково раздается и въ верхнихъ, и въ нижнихъ слояхъ земледѣльческаго населенія». ⁶⁵⁾

До 1864 г. у насъ не было ни одного спеціального учрежденія для поземельнаго кредита (исключеніе составляли Остзейскія губерніи и царство Польское, гдѣ уже въ первой четверти текущаго столѣтія открыты были земскія кредитныя общества). Ссуды подъ залогъ недвижимыхъ имѣній производились въ то время Государственнымъ Заемнымъ Банкомъ, Сохранными казнами Опекунскихъ Совѣтовъ и Приказами общественаго призрѣнія ⁶⁶⁾. Къ 1 сентября 1859 г. въ этихъ учреж-

⁶⁵⁾ Отеч. Записки 1880 г., № 2. стр. 141.

⁶⁶⁾ Кромѣ того производили ссуды подъ залогъ недвижимыхъ населенныхъ имѣній и слѣдующія три учрежденія: Александровскій дворянскій Банкъ въ Нижнемъ-Новгородѣ, Ярославскій Домъ призрѣнія ближняго и Александринскій Тульскій Банкъ.

деніяхъ было уже заложено болѣе $\frac{2}{3}$ всѣхъ населенныхъ имѣній⁶⁷⁾. Число заложенныхъ душъ мужескаго пола простиралось въ 1841 г. до 5 милліоновъ, въ 1856 г. до 6,855,520⁶⁸⁾, а въ 1859 г. — до 7,107,184.⁶⁹⁾ Заложенныхъ имѣній было въ этому послѣднему году — 44,166, а выданная подъ нихъ ссуда равнялась 425,503,061 руб.⁷⁰⁾ Въ 1859 г. ссуды подъ залогъ недвижимыхъ имуществъ изъ названныхъ установленій были приостановлены. Эта мѣра вызвана была ясно обнаруживавшимся неудовлетворительнымъ состояніемъ всей нашей банковской системы и необходимостью произведенія въ ней коренныхъ преобразованій. Пренная государственная банковая монополія была признана вредной и взамѣнъ ея было предоставлено частной инициативѣ учреждать такого рода кредитныя установленія, которыя бы удовлетворяли потребностямъ землевладѣнія въ долгосрочномъ кредитѣ. Въ 1864 г. открылось у насъ первое специальное учрежденіе для поземельнаго кредита, именно: «Земскій банкъ Херсонской губерніи» (въ Одессѣ). Въ 1866 году въ Петербургѣ образовалось «Общество взаимнаго поземельнаго кредита», получившее отъ правительства субсидію въ 5,000,000 р. Эти два учрежденія, оба основанныя на началѣ круговой поруки заемщиковъ, были единственными установленіями для поземельнаго кредита до 1871 г., когда возникшая у насъ въ то время учредительская горячка коснулась и сферы поземельнаго кредита. Въ короткое время выросло въ различныхъ концахъ имперіи нѣсколько акціонерныхъ земельныхъ банковъ, районъ дѣятельности которыхъ распростерся почти на всѣ губерніи Европейской Россіи. Нынѣ въ

⁶⁷⁾ Труды комиссіи, Высочайше утвержденной для устройства земскихъ банковъ Спб. 1860, т. I стр. IV.

⁶⁸⁾ От. Зап. 1880, № 2, стр. 142.

⁶⁹⁾ Труды комиссіи и проч. т. I, Приложение II, стр. 6.

⁷⁰⁾ Тамъ-же, стр. 7.

Россіи оперируютъ 8 земскихъ⁷¹⁾ банковъ и 12 акціонерныхъ⁷²⁾. Количество ссудъ, выданныхъ всѣми этими учрежденіями составляло къ началу 1877 г.⁷³⁾:

	СУММА (въ рубляхъ)	Количество залож. десят.	Количество десят. частн. владѣнія
а) въ среднихъ черноземныхъ губерніяхъ (т. е. Воронежской, Курской, Орловской, Пензенской, Полтавской, Рязанской, Тамбовской, Харьковской и Черниговской) .	97,060,014	3,411,894	12,416,245
б) въ юго-западныхъ губерніяхъ (Волинской, Кіевской и Подольской) . .	31,943,925	1,328,687	5,691,254
с) въ южныхъ степныхъ (т. е. Бессарабской, Екатеринославской, Таври-			

⁷¹⁾ Землевладѣльческія товарищества, т. е. позем. кред. учрежденія, основанныя на началѣ круговаго ручательства, названы у насъ неправильно «земскими банками»; акціонерныя гипотечныя учрежденія у насъ называются «земельными» банками.

⁷²⁾ Вотъ названія нашихъ гипотечныхъ учреждений: Эстляндское дворянское кредитное общество съ 1802, Дворянскій курляндскій земскій банкъ съ 1830, земское кредитное общество Царства Польскаго съ 1825; Херсонскій земскій банкъ 1864, Общество взаимнаго поземельнаго кредита 1866, Нижегородскій Александровскій дворянскій банкъ, Михайловскій дворянскій земскій банкъ въ Кутаисѣ съ 1875, Дворянскій Тифлиссскій съ 1874 г.; Харьковскій земельный банкъ 1871, Полтавскій 1872, С.-Петербург.-Тулскій 1872, Кіевскій 1872, Нижегородско Самарскій 1872, Московскій 1872, Ярославско-Костромской 1872, Виленскій 1872, Бессарабско-Таврическій 1872, Донской 1873, Саратовско-Симбирскій 1873, Центральный банкъ позем. кредита 1873.

⁷³⁾ Отеч. Зап. 1880, № 2, стр. 148.

ческой, Херсонской губерніяхъ и въ Донской Области).	СУММА (въ рубляхъ)	Количество залож. десят.	Количество десят. частн. владѣнія
д. въ нижеволжскихъ, заволжскихъ (т. е. въ Казанской, Орен- бургской, Самар- ской, Саратовской, Симбирской и Уфим- ской)	78,294,700	4,073,329	10,525,225
	33,188,057	3,114,758	7,947,313
	240,486,696	11,928,668	36,580,037

Изъ этихъ цифръ видно, что болѣе всего обременены гипотекарными долгами южныя степныя, нижеволжскія и заволжскія губерніи: въ нихъ заложено около 40% частнаго владѣнія; въ среднихъ черноземныхъ губерніяхъ заложено всего 27%, а въ юго-западныхъ 24% частнаго владѣнія.

Къ началу 1877 г. ссуды всѣхъ поземельныхъ кредитныхъ учрежденій подъ сельскую ⁷⁴⁾ недвижимую собственность во всей Европейской Россіи простирались до 281½ милл. рубл.; число заложенныхъ десятинъ равнялось 14½ милл. ⁷⁵⁾. Къ 1879 г. находилось въ залогѣ въ этихъ учрежденіяхъ уже 16,702,000 десятинъ земли, а общій итогъ долга составлялъ 304,401,000 руб. ⁷⁶⁾. Къ 1880 г. въ залогѣ находилось уже 17,975,638 десятинъ, подъ которыя получено землевладѣльцами 384,370,975 руб. ⁷⁷⁾.

⁷⁴⁾ Приводимыя въ текстѣ данныя относительно задолженности русской поземельной собственности не включаютъ въ себѣ гипотекарныхъ ссудъ, выданныхъ нашими такъ называемыми городскими кредитными обществами подъ залогъ городскихъ зданій. Такихъ обществъ существуетъ у насъ нынѣ 8: С.-Петербургское 1861, Московское 1862, Рижское 1864, Ревельское 1868, Варшавское 1869, Одесское 1871, Лодзинское 1872 и Кронштадское 1875.

⁷⁵⁾ Отеч. Зап. 1880, № 2, стр. 143.

⁷⁶⁾ Календарь Суворина на 1880 г. стр. 341.

⁷⁷⁾ Календарь Суворина на 1881 г. стр. 206.

Въ настоящее время заложено среднимъ числомъ около $33\frac{1}{2}\%$ нашего частнаго землевладѣнія.— Въ нѣкоторыхъ же отдѣльныхъ губерніяхъ земельная задолженность достигла еще бѣльшихъ размѣровъ. Такъ напр. въ 1878 г. было заявлено въ общемъ собраніи членовъ-заемщиковъ Земскаго банка Херсонской губерніи, что «херсонская губернія пресыщена земледѣльческимъ кредитомъ, что все, что можно было заложить, уже заложено, а именно около $\frac{4}{5}$ всей губерніи» ⁷⁸⁾—

Всѣ эти цифры краснорѣчиво показываютъ, какъ тяжело положеніе современнаго землевладѣнія. Вездѣ, на всемъ континентѣ Европы, ипотекарные долги растутъ изъ года въ годъ, обременяя все болѣе и болѣе поземельную собственность своею огромною тяжестью и вызывая непрерывныя жалобы и сѣтованія землевладѣльцевъ.

Исключеніе изъ общаго правила представляетъ лишь одна Англія. Въ ней ипотечные долги несомнѣнно велики, но въ то же время въ ней вовсе нѣтъ спеціальныхъ учрежденій, выдающихъ ссуды подъ залогъ *сельской* недвижимости. Вскорѣ послѣ открытія англійскаго банка былъ учрежденъ въ Англіи и ипотечный банкъ, но, просуществовавъ нѣкоторое время, онъ принужденъ былъ прекратить свои операціи ⁷⁹⁾. Нынѣ существуетъ въ Англіи лишь *одно* поземельное кредитное учрежденіе, подъ названіемъ Land securities company, которое, какъ видно изъ его отчетовъ, не выдаетъ ссудъ подъ залогъ *сельской* поземельной собственности, а ссужаетъ лишь подъ залогъ *городскихъ* зданій. Казалось бы, что въ Англіи, представляющей наиболѣе яркій типъ современнаго хозяйства, основаннаго главнымъ образомъ на кредитѣ, поземельныя кредитныя учрежденія должны были бы получить самое широкое примѣненіе, тѣмъ болѣе, что, какъ извѣстно, коммерческія кредитныя учрежденія достигли въ ней высшей степени развитія. Тѣмъ не ме-

⁷⁸⁾ Газета «Правда», 1879 г., № 230.

⁷⁹⁾ *Hübner*, I. c. В. II, стр. 342.

нѣе дѣйствительность показываетъ, что поземельныя кредитныя учрежденія въ ней вовсе не распространены, и англійскіе землевладѣльцы, какъ видно, вовсе не ощущаютъ потребности въ спеціальныхъ учрежденіяхъ для поземельнаго кредита.

Гдѣ же причина этого явленія? Чѣмъ слѣдуетъ объяснить тотъ поразительный фактъ, что Англія, въ которой земледѣліе достигло, сравнительно съ другими государствами Европы, высшей степени совершенства, не нуждается въ спеціальныхъ учрежденіяхъ для поземельнаго кредита въ то время, какъ на континентѣ эти учрежденія завоевали себѣ полное право гражданства и стали существенно необходимыми для землевладѣнія?

Приверженцы господствующей экономической школы видятъ причину земельной задолженности въ тѣхъ затратахъ на улучшенія хозяйствъ и развитіе производительныхъ силъ земли, которыя совершаются нынѣ повсемѣстно сельскими хозяевами Европы или, выражаясь иначе, въ томъ переходѣ экстенсивной обработки земли къ интенсивной, который сталъ необходимымъ повсюду въ виду увеличивающейся густоты населенія и почти полного отсутствія еще нераспаханныхъ земель. Съ точки зрѣнія этой школы земельная задолженность — явленіе отрадное, потому что чѣмъ болѣе долговъ лежитъ на землѣ, тѣмъ, значитъ, больше капитала затрачено на земельныя улучшенія, тѣмъ, слѣдовательно, стало выше и интенсивнѣе земледѣліе. Но тутъ-то и рождается вопросъ: отчего же Англія, въ которой земельныя улучшенія производятся по крайней мѣрѣ въ такихъ же, если не въ бóльшихъ размѣрахъ, чѣмъ на континентѣ, не нуждается въ гипотечныхъ банкахъ? отчего (если дѣйствительно гипотечные долги суть слѣдствіе земельныхъ улучшеній) въ ней не распространены спеціальныя поземельныя кредитныя учрежденія, которыя бы доставляли сельскимъ хозяевамъ дешевый кредитъ и дали бы имъ такимъ образомъ возможность производить эти улучшенія съ возможно меньшими издержками и рискомъ? . . .

Очевидно, стало быть, что не затраты на улучшенія, не переходъ экстенсивной обработки земли къ интенсивной явля-

ются причиною земельной задолженности. Причина эта, следовательно, кроется въ чемъ то другомъ, въ такомъ явленіи, которое не имѣетъ мѣста въ Англіи, но существуетъ на континентѣ.

Что же это за явленіе? Въ чемъ оно заключается?

Но прежде, чѣмъ отвѣтить на эти вопросы, намъ необходимо ознакомиться ближе со взглядами господствующей экономической школы на цѣль, задачу и условія поземельнаго кредита.

II.

Теорія господствующей экономической школы.

Исходною точкою теоріи господствующей школы служить общераспространенное мнѣніе, будто поземельный кредитъ содѣйствуетъ земельнымъ улучшеніямъ и будто онъ есть ни что иное, какъ орудіе, помогающее скорѣйшему переходу отъ экстенсивной обработки земли къ болѣе интенсивной. По общему убѣжденію писателей этой школы, поземельный кредитъ, служа сельско-хозяйственнымъ надобностямъ, есть «заемъ капиталовъ для усиленія вообще разныхъ производствъ, непосредственно связанныхъ съ землею и земледѣліемъ»¹⁾. На низшихъ ступеняхъ культуры землевладѣльцы или вовсе не имѣютъ надобности въ кредитѣ, или ощущаютъ ее въ незначительной степени: при изобиліи невспаханной земли и при господствѣ экстенсивнаго хозяйства, отсутствуетъ совершенно потребность въ болѣе или менѣе значительномъ капиталѣ для произ-

1) *Безобразовъ*, I. с. стр. 5. — *Гегевичъ* (Русск. Вѣстн. 1860, т. 9, кн. 2, стр. 220) даетъ слѣдующее опредѣленіе поземельному кредиту: «доставленіе земледѣльческому промыслу средствъ для его развитія и улучшенія, также облегченіе удовлетворенія обязательствъ, лежащихъ на недвижимой собственности, составляетъ прямой предметъ поземельнаго кредита». Насколько достигается первая цѣль («доставленіе средствъ земледѣльческому промыслу»), — мы увидимъ ниже, въ III-й главѣ; на сколько же достигается вторая цѣль — сокращеніе ипотечнаго долга, — мы уже видѣли выше, въ I-й главѣ.

водства сельско-хозяйственныхъ улучшеній. Только впоследствии, когда въ странѣ достаточно накоплено капиталовъ и когда преобладающую роль въ сельскомъ хозяйствѣ начинаетъ играть уже не земля, а капиталъ, кредитъ становится настоятельно необходимымъ для землевладѣльцевъ; съ этого момента сельское хозяйство получаетъ промышленный характеръ; «проходятъ окончательно и безвозвратно тѣ времена, когда достаточно только трудъ земледѣльца, чтобы помочь естественной дѣятельности природы; земля становится машиной, двигатели которой суть капиталы»²⁾. Земледѣльческая промышленность начинаетъ тогда все болѣе и болѣе нуждаться въ кредитѣ, привлекающемъ къ земледѣлію капиталъ, и наступаетъ, наконецъ, пора, когда безъ кредита дѣлается почти невозможнымъ вести сельское хозяйство.

Земледѣльческая промышленность (продолжаютъ приверженцы господствующей школы) не можетъ, однако, довольствоваться такимъ же кредитомъ, какимъ пользуются всѣ прочія отрасли промышленности; она отличается такими особенностями, что для нея недостаточны тѣ средства, съ помощью которыхъ привлекается капиталъ къ мануфактурѣ и къ торговлѣ; иначе говоря, для привлеченія капитала къ земледѣлію не достаточны общія кредитныя учрежденія, т. е. коммерческіе банки, а необходимы особыя *спеціальныя* учрежденія, которыхъ задача должна состоять въ томъ, чтобы «поднять и содѣйствовать развитію сельско-хозяйственнаго кредита посредствомъ заключенія великаго союза между капиталомъ и землевладѣніемъ»³⁾.

Необходимость въ спеціальныхъ учрежденіяхъ для поземельнаго кредита вытекаетъ, по мнѣнію тѣхъ же теоретиковъ, изъ самаго характера приложенія капитала къ земледѣлію. Дѣло въ томъ — говорятъ они — что земля даетъ двоякаго рода до-

²⁾ *Wolowski*, Réforme hypothécaire. Journal des Economistes, t. IX (1844) стр. 194.

³⁾ *Zeulmann*, l. c. стр. 10.

ходъ ⁴⁾ и нуждается въ двоякаго рода капиталахъ. Одни капиталы нужны для *временныхъ* улучшеній; другіе — для болѣе или менѣе значительныхъ и притомъ *постоянныхъ* улучшеній, каковы напр. осушеніе почвы, ирригація, дренажъ и проч. Перваго рода улучшенія имѣютъ характеръ краткосрочный, результатъ ихъ осуществляется скоро, и потому капиталъ, затраченный на нихъ, возвращаясь быстро, не теряетъ своей подвижности; мало чѣмъ отличаясь отъ капитала, прилагаемаго ко всякой другой отрасли промышленности, этотъ такъ называемый *фермерскій* капиталъ можетъ быть легко реализованъ въ концѣ каждаго сельско-хозяйственнаго оборота. Совсѣмъ другой характеръ имѣютъ улучшенія втораго рода: они приносятъ свои плоды не вдругъ, а исподволь; капиталъ, затраченный на нихъ (такъ называемый *землевладельческій* капиталъ), будучи разъ приложенъ къ землѣ, срастается съ нею такъ неразрывно, что совершенно не можетъ быть отдѣленъ отъ нея; затраты, сдѣланныя на этого рода улучшенія, хотя и окупаются, но чрезвычайно медленно и по частямъ. Вслѣдствіе этого улучшенія перваго рода могутъ быть предпринимаемы не только поземельными собственниками, но и фермерами, такъ какъ нужный для нихъ капиталъ не великъ и быстро возвращается. Наоборотъ, улучшенія втораго рода требуютъ затратъ значительнаго капитала и притомъ затратъ на продолжительный срокъ, вслѣдствіе чего они не доступны для лицъ, пользующихся землею временно, для фермеровъ, а возможны лишь для поземельныхъ собственниковъ.

Двойственный характеръ земельныхъ улучшеній обуславливаетъ необходимость двухъ формъ поземельнаго кредита:

⁴⁾ Ср. Гегевичъ, 1. с. стр. 216, гдѣ онъ между прочимъ говоритъ: «необходимо дѣлать различіе . . . между доходомъ отъ самой поземельной собственности и доходомъ отъ сельскаго хозяйства, принимаемаго за промышленность. Первый изъ нихъ представляетъ процентъ отъ оцѣночнаго капитала собственности, второй — процентъ отъ капитала, употребленнаго на земледѣліе или на сельскую промышленность».

земледѣльческаго, или сельско-хозяйственнаго, иначе личнаго кредита (*crédit agricole; Personal- oder Mobiliarcredit*) и землевладѣльческаго, иначе ипотечнаго кредита (*crédit foncier; Hypothekar- oder Immobiliencredit*).

Земледѣльческій кредитъ предназначенъ главнымъ образомъ для доставленія земледѣльцу (фермеру) оборотнаго капитала; онъ необходимъ для покупки земледѣльческихъ орудій и машинъ, для приобрѣтенія рогатаго скота, удобренія и вообще для возобновленія сельско-хозяйственнаго инвентаря а также для улучшеній, которыя могутъ быть быстро изъяты изъ земли. Хотя «земледѣльческій кредитъ не можетъ отличатся такою же подвижностью, какъ коммерческій кредитъ, такъ какъ оборотный капиталъ въ земледѣліи большею частью не можетъ быть отдѣленъ отъ земли до жатвы и возстановляется только разъ въ годъ, и то непременно въ извѣстное, опредѣленное время, которое человѣческое искусство никоимъ образомъ ускорить не можетъ»⁵⁾,—но при всемъ томъ земледѣльческая промышленность имѣетъ ту общую черту съ другими отраслями промышленности, что необходимые ей оборотные капиталы возстановляются все-таки въ сравнительно небольшіе промежутки времени. Вслѣдствіе этого заемъ для увеличенія земледѣльческаго оборотнаго капитала можетъ быть сдѣланъ на короткій срокъ, въ формѣ напр. учета векселей, т. е. потребность въ земледѣльческомъ кредитѣ можетъ быть удовлетворена тѣми же путями, какими удовлетворяется потребность вообще въ коммерческомъ кредитѣ, а именно при помощи коммерческихъ банковъ⁶⁾.

«Землевладѣльческій (ипотечный) кредитъ имѣетъ совсѣмъ иной характеръ; онъ необходимъ при займахъ, предназначенныхъ для постоянныхъ улучшеній; онъ даетъ возможность предпринять такія работы, которыя вносятъ въ почву

⁵⁾ Roscher, l. c. § 127.

⁶⁾ Ср. Wolowski, De l'organisation du crédit foncier, стр. 42; Голенищев l. c. стр. 215—216.

новую цѣнность и даютъ результаты, измѣняющіе природу самой земли. Капиталы, затраченные такимъ образомъ, измѣнили совершенно свою форму и свойства; они стали *неподвижными* капиталами (*capitaux fixes*), потерявъ подвижность, свойственную *оборотнымъ* капиталамъ (*capitaux circulants*); ихъ нельзя выдѣлать обратно, возстановить въ первоначальномъ видѣ иначе, какъ только въ концѣ длиннаго періода лѣтъ, и при томъ при посредствѣ сбереженій, собираемыхъ непрерывно путемъ амортизаціи» ⁷⁾. Вслѣдствіе этого въ основѣ гипотечнаго кредита должны быть положены такія начала, которыя были бы вполне согласны съ природою и характеромъ постоянныхъ улучшеній; необходимо, чтобы этотъ кредитъ былъ обставленъ такими условіями, при которыхъ цѣль его—содѣйствіе большимъ, капитальнымъ затратамъ на земельныя улучшенія—достигалась бы наилучшимъ образомъ. Эти условія суть:

1) долгосрочность займа, 2) амортизація или постепенное погашеніе долга, 3) нерасторжимость долговой сдѣлки (*Unkündbarkeit*), 4) точный способъ оцѣнки недвижимыхъ имуществъ и, наконецъ, 5) правильная гипотечная система.

Первое условіе правильно организованнаго гипотечнаго кредита есть *долгосрочность* займа. Это одно изъ самыхъ коренныхъ основаній гипотечнаго кредита, ибо «медленность возврата капиталовъ составляетъ спеціальнѣйшій характеръ поземельнаго кредита» ⁸⁾. Капиталь, затраченный землевладѣльцемъ на крупныя земельныя улучшенія, не можетъ быть возвращенъ скоро, потому что «въ сельскомъ хозяйствѣ выгода пріобщенія къ нему большаго капитала заключается не въ удачѣ какого либо отдѣльнаго плана; успѣхъ промышленности не измѣняется здѣсь въ теченіе какого-либо одного срока, а продолжается во все время, пока не останавливается обработка земли. Заемъ осно-

⁷⁾ *Wolowski*, 1. с. стр. 42.

⁸⁾ *Геневичъ*, 1. с. т. 9, стр. 215.

ванъ здѣсь не на расчетѣ какой-либо промышленной операціи, но на постоянномъ возрастаніи поземельнаго дохода»⁹⁾.

Второе условіе гипотечнаго кредита есть *амортизація* долга. Уплата гипотечнаго долга должна совершаться не вдругъ, а постепенно, небольшими взносами, необременительными для заемщика, изъ увеличившагося, вслѣдствіе улучшенія земли дохода съ имѣнія. Путемъ такого постепеннаго погашенія займа землевладѣлецъ незамѣтно освобождаетъ свой поземельный участокъ отъ лежащаго на немъ долга, и это достигается тѣмъ легче, что и малыя сбереженія, которыя въ другомъ случаѣ лежали бы непроизводительно, могутъ быть тогда съ успѣхомъ употреблены для этой цѣли. «Система постепеннаго погашенія капитала . . . совершенно соотвѣтствуетъ природѣ и спеціальному характеру поземельной собственности, ибо, такъ какъ . . . всякій долгъ, на землѣ лежащій, отдѣляется отъ нея медленно и незначительными частями, то и займы, обезпеченные поземельною собственностью, могутъ быть погашены не иначе, какъ тѣмъ же способомъ, то есть не цѣликомъ, а по частямъ въ отдаленные сроки»¹⁰⁾. Только при системѣ постепеннаго погашенія долга, заемщикъ можетъ быть совершенно спокоенъ насчетъ судьбы своего поземельнаго участка и предпринятыхъ имъ улучшеній. Онъ долженъ заботиться только объ одномъ— о правильной и аккуратной уплатѣ своихъ періодическихъ взносовъ; исполняя это, собственникъ можетъ быть увѣренъ въ томъ, что, по прошествіи опредѣленнаго времени, онъ станетъ полнымъ и безконтрольнымъ владѣльцемъ имѣнія, совершенно чистаго отъ долговъ и къ тому еще увеличившагося въ цѣнѣ,

⁹⁾ *Безобразовъ*, I. с. стр. 7. Сравни: *Oppenheim*, Die Natur des Capitals und des Credits, 1868—74, B. I, стр. 278, *du-Puynode*, De la monnaie, du crédit et de l'impôt, Paris 1863, t. I, стр. 366, *Wolowski*. De l'organisation etc. стр. 48.

¹⁰⁾ *Гечевичъ*, I с. стр. 9 Сравни: *K. H. Rau*, Lehrbuch, B. II, Abt. I, § 117; *Cochut*, Revue des Deux Mondes 1852, 1 Mars (t. XIII) стр. 910, 913; *Josseau*, I. с. I. стр. 218.

вслѣдствіе произведенныхъ въ немъ (при помощи занятыхъ денегъ) улучшеній. Вообще, амортизація имѣетъ самое благотворное вліяніе на поземельный кредитъ, она «возраждаетъ кредитъ частной поземельной собственности; она создаетъ родъ ссудо-сберегательной кассы въ пользу недвижимости, которую она освобождаетъ почти безъ всякаго труда»¹¹⁾.

Третье условіе гипотечнаго кредита есть *нерасторжимость доловой сдѣлки* (Unkündbarkeit)¹²⁾. Оно состоитъ въ лишеніи кредитора права расторгнуть долговое отношеніе во всякій любой моментъ. Внезапное или сдѣланное не въ удобный для землевладѣльца моментъ востребованіе капитала къ уплатѣ можетъ поставить должника въ самое критическое положеніе: должнику приходится въ такомъ случаѣ прибѣгать къ новымъ займамъ или, что еще хуже, къ продажѣ поземельнаго участка для уплаты стараго долга. Принципъ же «нерасторжимости», отнимая у кредитора право требовать отъ отвѣтчика во всякій моментъ уплаты долга, тѣмъ самымъ дѣлаетъ положеніе заемщиковъ-землевладѣльцевъ болѣе обезпеченнымъ и даетъ имъ полную возможность выполнять задуманные ими земельныя улучшенія¹³⁾.

Наконецъ, для гипотечнаго кредита необходимы еще два условія: точная и вѣрная *оцѣнка* недвижимаго имущества, ко-

¹¹⁾ Wolowski, l. c. стр. 52. Ср. Oppenheim, l. c. стр. 279; Zeulmann, l. c. стр. 86 и сл.; Безобразовъ, l. c. стр. 13.

¹²⁾ Термины «Kündbarkeit», «Kündbar» и «Kündigen» не имѣютъ до сихъ поръ въ русской юридической литературѣ соотвѣствующихъ имъ выраженій. Сначала мы предполагали воспользоваться для передачи термина «Kündbarkeit» словомъ «отрѣкъ», встрѣчающимся въ Псковской Судной Грамотѣ ст. 42 («А которой государь захочетъ отрѣкъ дати своему изорнику, или огороднику, или кочетнику» . . .), но, къ сожалѣнію, это слово не вполне согласуется съ духомъ современной русской рѣчи. Мы предпочли поэтому перевести указанные термины выраженіями «расторжимость», «расторжимый» и «расторгнуть», установившимися въ современномъ русскомъ языкѣ и передающими достаточно точно эти понятія.

¹³⁾ Срав. напр. Berndt, Der Credit für den ländlichen Grundbesitz, Berlin 1858, стр. 170.

торое служить залогомъ получаемой ссуды, и правильная *ипотечная система*.

Точная *оцѣнка* недвижимаго имущества необходима для опредѣленія размѣра ссуды, которымъ можетъ воспользоваться поземельный собственникъ при залогѣ имѣнія. Размѣръ ссуды долженъ соответствовать дѣйствительной цѣнѣ имѣнія; поэтому при оцѣнкѣ должны быть приняты во вниманіе всѣ случайности, могущія въ будущемъ измѣнить цѣну недвижимаго имущества¹⁴).

Правильная *ипотечная система* необходима для точнаго опредѣленія и обезпеченія правъ кредиторовъ на недвижимыя имущества, находящіяся у нихъ въ залогѣ. Если ипотечные законы недостаточно ясны и опредѣлены, то кредиторъ не можетъ знать въ точности, составляетъ ли недвижимость, подъ залогъ которой онъ ссудилъ свой капиталъ, дѣйствительную или фиктивную собственность должника, нѣтъ ли на ней какихъ-либо негласныхъ запрещеній, не состоитъ ли она уже въ залогѣ у другаго лица. «Обезпеченіе правъ заимодателей составляетъ цѣль и предметъ ипотечныхъ законовъ, безъ которыхъ кредитъ существовать не можетъ. По мѣрѣ правильности ипотечной системы, кредитныя сдѣлки теряютъ характеръ личнаго акта, обязательства обезпечиваются имуществомъ заемщика, и личный кредитъ обращается въ кредитъ вещественный. Для этого необходимо, чтобы положеніе каждаго недвижимаго имущества и каждаго владѣльца могло быть оцѣнено скоро и вѣрно; кромѣ того нужно, чтобы законъ содѣйствовалъ скорому и полному взысканію съ несостоятельныхъ»¹⁵). Чтобы ипотечное право дѣйствительно соответствовало своему назначенію—обезпеченію правъ кредиторовъ,—въ основѣ его должны быть положены слѣдующія три начала:

1) *спеціальность* залога (*Specialität*), т. е. чтобы пред-

¹⁴) Roscher, l. c. § 128; Безобразовъ, l. c. стр. 19—20.

¹⁵) Гегевичъ, l. c. 1860, т. 10, кн. 1. стр. 407.

метъ залога, его объемъ, размѣръ и величина были точно установлены ;

2) *гласность* или *публичность* залога (Publicität): необходимо, чтобы кредитору была предоставлена возможность составить себѣ вѣрное и безошибочное понятіе о положеніи закладываемаго имущества, т. е. о тѣхъ запрещеніяхъ, которыя, по какимъ бы то ни было причинамъ, лежатъ на немъ. Съ этою цѣлью необходима, *во первыхъ*, отмѣна всякаго рода *легальныхъ* и *негласныхъ* гипотекъ; *во вторыхъ*, необходимо учрежденіе *поземельныхъ* и *ипотечныхъ* книгъ, въ которыя должны вноситься всѣ отмѣтки о переходахъ и закладахъ недвижимой собственности и вообще о всѣхъ ограниченіяхъ права собственности владѣльцевъ (о повинностяхъ и сервитутахъ, лежащихъ на имѣніи, арендныхъ договорахъ, эмфитевтическихъ и суперфициарныхъ правахъ и проч.); и, наконецъ

3) *старшинство* или *первенство* залога (Priorität), т. е. необходимо, чтобы предшествующая гипотека всегда имѣла предпочтеніе предъ всѣми послѣдующими гипотеками, въ случаѣ столкновенія правъ нѣсколькихъ кредиторовъ¹⁶⁾.

Только при существованіи ипотечной системы, основанной на этихъ трехъ началахъ, недвижимая собственность можетъ служить дѣйствительнымъ обезпеченіемъ правъ кредиторовъ; только при этихъ условіяхъ, — и процедура взысканія ипотечныхъ долговъ можетъ быть значительно упрощена, и только тогда становятся совершенно невозможными тѣ затрудненія и недоразумѣнія, которыя являются неизбѣжными спутниками запутаннаго закладнаго права. Наконецъ, существованіе правильно организованныхъ поземельныхъ и ипотечныхъ книгъ облегчаетъ еще и переходы поземельной собственности отъ одного владѣльца къ другому, — переходы, сопровождающіеся

¹⁶⁾ *Lette*, Fauchers Vierteljahrschrift, Jahrg. 1863. B. II, стр. 167; *Roscher*, l. c. § 128; *Zeulmann*, l. c. стр. 4; *Wolowski*, l. c. стр. 49; *du-Puynode*, l. c. стр. 368.

обыкновенно «чрезвычайными проволочками и нескончаемыми формальностями закона и суда»¹⁷⁾. —

Вотъ всѣ условія, необходимыя, по мнѣнію представителей излагаемой теоріи, для правильной организаціи гипотечнаго кредита, для того, чтобы этотъ кредитъ могъ дѣйствительно удовлетворять своему назначенію — привлекать капиталы къ сельскому хозяйству для затратъ на земельныя улучшенія. Но такъ какъ всѣмъ этимъ условіямъ не могутъ удовлетворять общія кредитныя учрежденія, производящія только краткосрочныя ссуды, то (закljučаютъ приверженцы этой теоріи) и необходимы особыя *спеціальныя* учрежденія, обладающія спеціальною организаціею, приравленной къ характеру и природѣ долгосрочнаго кредита. Эти учрежденія должны быть *посредниками* между капиталистами и землевладѣльцами, намѣревающимися предпринять какія либо такъ наз. *постоянныя* земельныя улучшенія. Значеніе ихъ должно состоять ближайшимъ образомъ въ томъ-же, въ чемъ заключается значеніе общихъ кредитныхъ учрежденій, — т. е. въ освобожденіи заемщиковъ отъ тягостныхъ условій займа у частныхъ лицъ. Частныя лица, ссужающія свои капиталы подъ ипотеку, никогда не могутъ согласиться на многія изъ перечисленныхъ условій правильно организованнаго гипотечнаго кредита: долгосрочность займа, амортизація и нерасторжимость долговаго отношенія—это такія условія, которымъ частный гипотечный кредитъ удовлетворять не въ состояніи. Кромѣ того, при частныхъ гипотечныхъ займахъ землевладѣлецъ не всегда можетъ достать капиталъ, ищущій производительнаго назначенія, — очень часто ему приходится терять много времени на пріисканіе кредитора; съ другой стороны и капиталистъ, желающій ссудить свой капиталъ частному лицу подъ залогъ недвижимости, не всегда можетъ найти такое лицо, которое бы соглашалось на всѣ предлагаемыя имъ условія. Эти недостатки частныхъ гипотечныхъ

¹⁷⁾ Безобразовъ, 1. с. стр. 19.

займовъ вполнѣ устраняются поземельными кредитными учрежденіями. Благодаря такимъ учрежденіямъ, удовлетворяются вполнѣ *всѣ* безъ исключенія условія правильно организованнаго гипотечнаго кредита; благодаря имъ же заемщики не находятся въ непосредственной зависимости отъ тѣхъ или другихъ индивидуальныхъ капиталистовъ, а капиталисты не рискуютъ потерять свои деньги, помѣщенные ими подъ залогъ недвижимой собственности, вслѣдствіе несостоятельности или неисправности тѣхъ или другихъ индивидуальныхъ должниковъ. Поземельныя кредитныя учрежденія представляютъ собою такимъ образомъ тотъ центръ, въ которомъ сосредоточены и спросъ, и предложеніе капиталовъ, необходимыхъ для сельскаго-хозяйства¹⁸⁾. Словомъ, въ этомъ отношеніи они являются такими же посредниками между капиталистами и лицами, нуждающимися въ капиталѣ, какъ и вообще коммерческіе банки. Далѣе, какъ юридическое лицо, поземельное кредитное учрежденіе представляетъ бѣльшее обезпеченіе, бѣльшую гарантію для кредиторовъ, чѣмъ всякое отдѣльное физическое лицо; кредиторы могутъ быть гораздо болѣе увѣрены въ исправномъ полученіи процентовъ; а это обстоятельство весьма выгодно и для заемщиковъ, такъ какъ вслѣдствіе полной обезпеченности кредиторовъ возможно значительное пониженіе ссуднаго процента¹⁹⁾. Наконецъ, благодаря поземельнымъ кредитнымъ учрежденіямъ, достигается еще одна важная выгода для землевладѣльцевъ: имъ нѣтъ надобности прибѣгать къ помощи всякаго рода маклеровъ и посредниковъ, и расходы при полученіи займа сокращаются до возможнаго *minimum'a*²⁰⁾.

Поземельныя кредитныя учрежденія, направляя главнымъ образомъ свои заботы на то, чтобы привлечь возможно бѣльшій капиталъ къ сельскому хозяйству, должны стараться про-

¹⁸⁾ Ср. *Wolowski*, l. c. стр. 45; *Zeulmann*, l. c. стр. 10—11; *Безобразовъ* l. c. стр. 15; *Геневичъ*, l. c. т. 9., стр. 235; *Berndt*, l. c. стр. 11., *К. Н. Rau*, *Lehrbuch*, B. II, Abth. I, § 112.

¹⁹⁾ *Zeulmann*, l. c. стр. 13.

²⁰⁾ *Ibid.* стр. 11—12.

буждать въ средѣ капиталистовъ большую склонность къ помѣщенію своихъ сбереженій подъ ипотеку. Съ этою цѣлью они должны выпускать въ обращеніе такого рода *кредитныя обязательства*, которыя могли бы смѣло конкурировать съ другими кредитными бумагами, обращающимися среди публики. Въ силу этого, необходимо, чтобы на биржѣ циркулировали такія обязательства, которыя бы легко переходили изъ рукъ въ руки, такъ чтобы при ихъ посредствѣ достигалась возможность «легкой замѣны однихъ кредиторовъ другими» ²¹⁾. Кредитныя бумаги, выпускаемыя поземельными кредитными учрежденіями, (*закладные листы*) должны представлять собою особаго рода *обязательства на предъявителя* (*lettres au porteur, Inhaberrariere*), приносящія опредѣленный процентъ и циркулирующія на биржѣ, подобно всякимъ другимъ бумагамъ на предъявителя. Владѣльцы закладныхъ листовъ являются кредиторами поземельнаго кредитнаго учрежденія. Благодаря публичному обращенію такого рода обязательствъ, капиталистамъ, владѣющимъ закладными листами, не зачѣмъ ждать, какъ обыкновенному частному кредитору, удобнаго момента для взысканія съ должника ссуженнаго ему капитала; имъ никогда не приходится и раззоряться на веденіе процесса съ должникомъ, такъ какъ во всякій любой моментъ они могутъ продать на биржѣ имѣющіеся у нихъ закладные листы и такимъ образомъ реализовать свой капиталъ. Закладные листы должны имѣть возможно широкое распространеніе среди публики, а для этого необходимо, чтобы они были раздроблены на мелкія суммы, такъ чтобы и мелкіе капиталы могли найти для себя во всякое время выгодное помѣщеніе. Посредствомъ выпуска обязательствъ на мелкія суммы достигается одна изъ главныхъ задачъ кредитныхъ учреждений, именно — «постепенное собираніе мелкихъ капиталовъ и сбереженій, разсѣянныхъ въ народонаселеніи и странѣ, и образованіе изъ нихъ болѣе крупныхъ» ²²⁾.

²¹⁾ Безобразовъ, 1. с. стр. 17.

²²⁾ Безобразовъ, 1. с. стр. 15. Ср. Jousseau, Traité, I, стр. 6—8.

Кредитное учрежденіе должно ежегодно погашать извѣстное число выпущенныхъ имъ закладныхъ листовъ посредствомъ *тиража*; всѣ тѣ закладные листы, которые попадаютъ въ тиражъ погашенія, должны быть изъяты изъ обращенія. Фондомъ для уплаты владѣльцамъ погашаемыхъ закладныхъ листовъ должны служить вносимые заемщиками погасительные проценты. Такимъ путемъ кредитное учрежденіе уничтожаетъ ежегодно извѣстное число обращающихся на биржѣ закладныхъ листовъ и тѣмъ постепенно сокращаетъ сумму своего долга. —

Такова, въ главныхъ, чертахъ, теорія представителей господствующей экономической школы по вопросу о поземельномъ кредитѣ. По общему ихъ убѣжденію, поземельный кредитъ, служа *основнымъ* земельнымъ улучшеніямъ, нуждается въ особаго рода организаціи, въ особыхъ *спеціальныхъ* учрежденіяхъ, въ основаніи которыхъ должны лежать, *спеціальныя* начала или условія. Это воззрѣніе раздѣляется всѣми безъ исключенія приверженцами изложенной теоріи. Есть, однако, въ вопросѣ о поземельномъ кредитѣ одинъ пунктъ, относительно котораго между экономистами господствующей школы существуетъ рѣзкое разногласіе. Это именно вопросъ объ относительныхъ достоинствахъ *различныхъ видовъ* поземельныхъ кредитныхъ учреждений.

Посмотримъ же, каковы *виды* существующихъ поземельныхъ кредитныхъ учреждений и въ чемъ именно заключается разногласіе между различными приверженцами господствующей теоріи.

III.

Виды поземельныхъ кредитныхъ учреждений.

Изложенная теорія представляетъ въ сжатомъ видѣ совокупность всѣхъ тѣхъ взглядовъ на поземельный кредитъ и его условія, которыя господствуютъ въ средѣ большинства современныхъ теоритиковъ и практиковъ. Теорія эта возникла тогда, когда поземельныя кредитныя учрежденія уже получили ту организацію, какую они имѣютъ нынѣ. Мысль Дж. Ст. Милля, что «во всѣхъ сферахъ человѣческой жизни наука является гораздо позднѣе практики»¹⁾, вполне оправдывается и по отношенію къ поземельному кредиту. Современная организація специальныхъ учреждений для поземельнаго кредита выработалась не вдругъ, а постепенно, и теорія господствующей школы, представляя собою ни что иное, какъ копію съ дѣйствительности, вполне согласна съ тѣми началами, какія лежатъ въ основаніи существующей организаціи поземельныхъ кредитныхъ учреждений.

Первое специальное учрежденіе для поземельнаго кредита, возникшее въ Европѣ, было Силезское *Землевладѣльческое товарищество*. Послѣ семилѣтней войны²⁾, землевладѣльцы Си-

¹⁾ Дж. Ст. Милль. Основ. Полит. экономіи. Русск. перев. Изд. II, т. I, стр. 1.

²⁾ См. Безобразовъ, 1. с. стр. 28 и сл.; Hübner, 1. с. стр. 49—50.

лезіи очутились въ крайне бѣдственномъ положеніи: страна была совершенно разорена войной, и хозяйства помѣщиковъ были чрезвычайно разстроены; на имѣніяхъ лежали огромные долги, и кредиторы требовали немедленной уплаты слѣдующихъ имъ суммъ. Чтобы дать возможность помѣщикамъ нѣсколько поправить свои дѣла, Фридрихъ Великій издалъ для Силезіи спеціальный эдиктъ, которымъ отсрочилъ на три года уплату долговъ, лежавшихъ на недвижимой собственности. Но дѣла силезскихъ помѣщиковъ отъ этого нисколько не поправились: по окончаніи трехлѣтняго срока, они были въ столь же незавидномъ положеніи, какъ и прежде, и кредитъ поземельныхъ собственниковъ находился въ полномъ упадкѣ. Въ это время у бременскаго негоціанта Бюринга возникла мысль объ организаціи кредитнаго учрежденія, посредствомъ соединенія всѣхъ землевладѣльцевъ Силезіи въ одно общество, члены котораго были бы связаны общей круговой порукою для того, чтобы такимъ образомъ дать кредиторамъ поземельныхъ собственниковъ вмѣсто гарантіи каждаго отдѣльнаго лица общую круговую гарантію всѣхъ помѣщиковъ. Проектъ его, представленный прусскому правительству, былъ сначала отвергнутъ, но вскорѣ, и именно черезъ три года, онъ, по просьбѣ самихъ силезскихъ землевладѣльцевъ, былъ утвержденъ. Такимъ образомъ, въ 1770 г. возникло въ Пруссіи первое землевладѣльческое товарищество, получившее отъ правительства субсидію въ 200,000 талеровъ. Вскорѣ по образцу этого учрежденія стали возникать въ Пруссіи и другія землевладѣльческія товарищества: Бранденбургское въ 1777 году, Померанское въ 1780 году, Западно-Прусское въ 1787, Восточно-Прусское въ 1788 г. и Познанское въ 1821 г. Послѣ 1821 г. почти до начала 50-хъ годовъ въ Пруссіи не открывалось новыхъ спеціальныхъ поземельныхъ кредитныхъ учреждений³⁾. Въ тече-

³⁾ Впрочемъ въ 1835 г. было открыто въ Силезіи поземельное кредитное учрежденіе, подъ названіемъ «Das Königliche Creditinstitut für Schlesien»; это не было частное учрежденіе, а правительственное. Въ 1855 г. оно прекратило свои операціи.

ни же 50-хъ, а затѣмъ 60-хъ и 70-хъ гг., такого рода учрежденія стали вновь возникать въ огромномъ количествѣ въ различныхъ мѣстностяхъ Германіи; но большинство вновь возникавшихъ учреждений не было уже организовано на началѣ взаимности, а на началѣ акціонерномъ⁴⁾.

*) Въ 1875 г. существовали въ Германіи слѣдующія поземельныя кредитныя учрежденія:

а) въ *Пруссіи*: а) землевладѣльческія товарищества: 1) die Schlesische Landschaft, осн. въ 1770, 2) das ritterschaftliche Creditinstitut der Kur-und Neumarkischen Landschaft (въ провинціи Бранденбургъ) съ 1777 г. 3) die Pommersche Landschaft 1780, 4) das Creditinstitut der Westpreussischen Landschaft 1787, 5) das Creditinstitut der Ostpreussischen Landschaft 1788 г., 6) der Creditverein von Besitzer adliger Güter im Grossherzogthum Posen 1821, 7) der neue landschaftliche Creditverein für die Provinz Posen 1857, 8) die neue westpreussische Landschaft 1861, 9) der landschaftliche Creditverband der Provinz Sachsen 1864, 10) das Creditinstitut für die Ober-und Niederlausitz 11) Danziger Hypothekenverein 1868, 12) neues brandenburgisches Creditverein 1869, 13) Berliner Pfandbrief-Amt 1870, 14) National-Hypotheken-Credit-Gesellschaft zu Stettin 1870, 15) Pommerscher Landcredit-Verband 1871, 16) Centrallandschaft für die preussischen Staaten 1873; б) акціонерныя поземельныя банки: 1) Der A. Schafhausensche Bankverein in Köln 1848, 2) der schlesische Bankverein in Breslau 1856, 3) die preussische Hypotheken-Credit und Bankanstalt, Commandit Gesellschaft und Actien «Hermann Henckel» zu Berlin 1862, 4) Der Hypothekencredit-verein zu Leubus 1862, 5) die erste preussische Hypotheken-Actiengesellschaft, David Hansemann, zu Berlin 1864, 6) die preussische Hypotheken-Actienbank zu Berlin 1864, 7) die pommersche Hypotheken-Actienbank in Köslin 1866; 8) Preussische Boden-Credit-Actienbank in Berlin 1868, 9) Preussische Central-Boden-Credit-Actien-Gesellschaft 1870, 10) Deutsche Hypothekbank in Berlin 1872, 11) Schlesische Boden-Credit-Actienbank in Breslau 1872.

б) въ *Ганноверъ*: а) землевладѣльческія товарищества: 1) Der lüneburger Creditverein 1790, 2) der Creditverein der Ritterschaft von Kölenberg, Grubenhagen, Göttingen und Hildesheim 1825 3) der ritterschaftliche Creditverein von Bremen und Werden 1826; б) акціонерный поземельный банкъ: Hannoversche Bodencredit-Bank 1872; в) правительственное учрежденіе: die hannoversche Landes-Creditanstalt 1840.

с) въ *королевствѣ Саксоніи*: а) землевладѣльческія товарищества: 1) Erbländischer ritterschaftlicher Creditverein in Leipzig 1854, 2) Landwirthschaftlicher Creditverein zu Dresden 1866; б) акціонерныя поземельныя банки: 1) Allgemeine deutsche Creditanstalt in Leipzig 1856; 2) Sächsische Hypothekbank in Leipzig 1864; 3) Leipziger Hypothekbank 1864; 4) Sächsische Bodencreditanstalt in Dresden 1872; в)

Въ старинныхъ поземельныхъ кредитныхъ учрежденіяхъ Германіи не примѣнялись ни принципъ амортизаціи долга, ни принципъ «нерасторжимости» долговой сдѣлки. Заемщики были обязаны уплачивать ссуды цѣликомъ по требованію кредитныхъ учреждений, не позже, какъ черезъ полгода послѣ заявленія. Впервые принципы амортизаціи и «нерасторжимости» были

правительственное учрежденіе: Landständische Hypothekenbank des Königlich sächsischen Markgrafenthums Oberlausitz in Bautzen 1844.

d) въ королевствѣ Баваріи: акціонерные поземельные банки: 1) Bayerische Hypotheken-und- Wechselbank in München 1838, 2) Bayerische Vereinsbank 1870, 3) Süddeutsche Bodencredit-Bank in München 1871, и 4) Vereinsbank zu Nürnberg 1871.

e) въ королевствѣ Вюртембергъ: а) землевладѣльческое товарищество: Württembergischer Creditverein in Stuttgart 1825; б) акціонерные поземельные банки: 1) Württembergische Hypothekenbank in Stuttgart 1867, 2) Allgemeine Rentenanstalt in Stuttgart 1868.

f) въ Баденъ: акціонерный поземельный банкъ: die Rheinische Hypothekenbank in Mannheim 1871.

g) въ Мекленбургъ: а) землевладѣльческое товарищество: Ritterschaftlicher Creditverein für die grossherzogthümer Mecklenburg; б) акціонерные поземельные банки: 1) Mecklenburgische Hypotheken-und Wechselbank in Schwerin 1871, 2) Mecklenburg-Schwerinische-Boden-Credit Actien-Gesellschaft 1871.

h) въ Кургессенъ-Нассау: правительственныя учрежденія: 1) die Landes-Crediteasse zu Kassel 1832, 2) die Nassausche Landesbank 1840.

i) въ Саксенъ-Альтенбургъ: die Herzogliche Landesbank zu Altenburg 1792.

к) въ герцогствѣ Готъ: Gothaische Landescreditanstalt.

l) въ герцогствѣ Брауншвейгъ: Braunschweig-Hannoversche Hypothekenbank 1872.

m) въ Саксенъ-Кобургъ-Гота: die Deutsche Grundcredit-Bank in Gotha 1867.

n) въ герцогствѣ Анхальтъ: Anhalt-Dessausche Landesbank 1847.

p) въ Мейнингенъ: die deutsche Hypothekenbank in Meiningen 1862.

q) въ Бременъ: die Bremische Hypothekenbank 1871.

r) въ Гамбургъ: 1) Hypothekenbank in Hamburg 1871, 2) Internationale Bank 1870.

s) въ Франкфуртъ на Майнѣ: 1) die Hypothekenbank zu Frankfurt a. M. 1862, 2) Frankfurter Hypothekencredit-verein 1867, 3) Landwirthschaftliche Creditbank 1871.

t) въ Эльзасъ-Лотарингіи: Actien-Gesellschaft für Boden-und Communal-Credit in Strassburg.

введены Познанскимъ землевладѣльческимъ товариществомъ въ 1821 г. Оно же впервые ввело и систему *тиража* или выкупа закладныхъ листовъ. Обыкновенно въ старинныхъ поземельныхъ кредитныхъ учрежденіяхъ владѣльцы закладныхъ листовъ имѣли право предъавлять ихъ къ выкупу во всякое время, оставляя кредитному учрежденію шестимѣсячный срокъ для пріисканія требуемаго капитала; кредитное учрежденіе въ такихъ случаяхъ прибѣгало обыкновенно къ выдачѣ новыхъ закладныхъ листовъ другимъ лицамъ, желавшимъ стать его кредиторами на мѣсто первыхъ. Въ настоящее время принципы амортизаціи долга, нерасторжимости долговаго отношенія и тиражъ закладныхъ листовъ примѣняются во всѣхъ поземельныхъ кредитныхъ учрежденіяхъ^{5) 6)}.

По примѣру Пруссіи устроили у себя спеціальныя учрежденія для поземельнаго кредита и другія государства континентальной Европы: мѣстами возникли *землевладѣльческія товарищества*, мѣстами — *акціонерныя ипотечныя банки*; причемъ вездѣ акціонерное начало взяло въ послѣднее время верхъ надъ началомъ взаимности. Во Франціи вовсе нѣтъ поземельныхъ кредитныхъ учрежденій, организованныхъ на началѣ взаимности. Уже въ 1820 г. въ ней былъ основанъ акціонерный ипотечный банкъ подъ названіемъ *Caisse hypothécaire*, но онъ просуществовалъ только около 25 лѣтъ, и затѣмъ въ 1846 году пріостановилъ свои операціи. Въ тридцатыхъ

⁵⁾ Собственно говоря, тиражъ закладныхъ листовъ былъ введенъ впервые люнебургскимъ кредитнымъ товариществомъ (въ Ганноверѣ) въ 1790 г., но это учрежденіе не ввело еще принципа «нерасторжимости». Познанское кредитное товарищество установило и этотъ принципъ.

⁶⁾ Впрочемъ еще и теперь нѣкоторые поземельныя кредитныя учрежденія не ввели у себя принципа «нерасторжимости» долговаго отношенія: они предоставляютъ своимъ кредиторамъ право предъавлять закладные листы къ уплатѣ во всякое время. Такого правила придерживаются напр. Ганноверское поземельное кредитное установленіе (*die Hannoversche Landes-Creditanstalt*) и Гессенъ-Кассельская земельная касса (*die Landes-Creditcasse zu Kassel*). Это объясняется тѣмъ, что эти учрежденія — правительственныя, а не частныя.

годахъ открылись во Франціи два новыхъ поземельныхъ банка: Banque immobilière въ 1831 г., и Banque d'amortissement въ 1837 г.; оба они были организованы на акціонерномъ началѣ и оба, подобно Caisse hypothécaire, не имѣли успѣха. Наконецъ, 28 февраля 1852 г., правительство второй имперіи издало декретъ, въ которомъ оно приглашало, какъ землевладѣльцевъ, такъ и капиталистовъ, учреждать общества для выдачи ссудъ подъ залогъ недвижимой собственности. Но откликнулись на этотъ призывъ правительства лишь одни капиталисты, основавшіе вскорѣ послѣ изданія декрета 28 февраля въ различныхъ мѣстахъ Франціи нѣсколько акціонерныхъ гипотечныхъ банковъ, изъ которыхъ особенно выдавались: Banque foncière de Paris, Société de crédit foncier de Marseille и Société de crédit foncier de Nevers. Скоро, однако, всѣ эти учрежденія (на основаніи декретовъ 10-го Декабря 1852 г. и 28 Іюня 1856 г.) слились въ одно централизованное и монопольное учрежденіе, принявшее имя Crédit foncier de France. Срокъ монополіи былъ установленъ двадцатипятилѣтній.

Въ другихъ государствахъ континентальной Европы, хотя и существуютъ землевладѣльческія товарищества, но вездѣ въ настоящее время они начинаютъ уступать въ числѣ акціонернымъ гипотечнымъ банкамъ.

Общій ходъ развитія поземельныхъ кредитныхъ учрежденій привелъ такимъ образомъ къ постепенному и повсемѣстному преобладанію акціонерныхъ земельныхъ банковъ, надъ кредитными учрежденіями, организованными на началѣ взаимности, т. е. надъ такъ назыв. *землевладѣльческими товариществами* или *обществами взаимнаго поземельнаго кредита*.

Главные черты, отличающія землевладѣльческія товарищества отъ акціонерныхъ гипотечныхъ банковъ, суть слѣдующія:

Прежде всего различіе между тѣми и другими учрежденіями ⁷⁾ заключается въ способѣ проявленія *иниціативы* при

⁷⁾ Объ организаціи, кругѣ дѣятельности и исторіи развитія поземельныхъ кредитныхъ учрежденій см.: *Bausewein, Die vorzüglichsten landwirthschaftlichen Creditanstalten in Deutschland und dem übrigen Europa 1860;*

учрежденіи кредитнаго установленія. Въ землевладѣльческихъ товариществахъ инициаторами являются сами землевладѣльцы; въ виду своихъ же собственныхъ выгодъ, они соединяются въ одно общество и создаютъ кредитное учрежденіе, получающее значеніе посредника между ними и лицами, желающими помѣстить свои капиталы подъ ипотеку. Такое кредитное учрежденіе является собственнымъ органомъ заемщиковъ; всѣ заемщики суть въ то же время и его члены. Совсѣмъ не то представляютъ собою акціонерные ипотечные банки. Въ нихъ инициатива принадлежитъ не землевладѣльцамъ, а капиталистамъ, — лицамъ, зачастую ничего общаго не имѣющимъ ни съ сельскимъ хозяйствомъ, ни съ землевладѣніемъ; капиталисты здѣсь сами идутъ на встрѣчу землевладѣльцамъ, предлагая имъ въ ссуду свои капиталы подъ залогъ недвижимости, и создаваемое ими кредитное учрежденіе, хотя есть также посредникъ между заемщиками и лицами, желающими ссудить свои капиталы подъ ипотеку, но оно является уже не органомъ заемщиковъ, а органомъ капиталистовъ-акціонеровъ. Заемщики здѣсь не члены банка, а лишь его должники.

Далѣе, различіе между землевладѣльческими товарищест-

Zeulmann, die landwirthschaftlichen Creditanstalten 1860; *Hübner*, Die Banken, Leipzig 1854; *Mascher*: Das deutsche Grundbuch- und Hypothekenwesen, Berlin 1869, стр. 14 и сл.; *Berndt*, Der Credit für den ländlichen Grundbesitz. Berlin 1858; *Roscher*, Nationalökonomik des Ackerbaues, §§ 133 и сл.; *K. H. Rau*, Lehrbuch der Politischen Oekonomie, B. II, Abth. I, § 110 и сл.; *H. Rau*, Die ländliche Urproduction und der ländliche Real-Credit, Wien 1857; *B. Бездаровъ*, Поземельный кредитъ и его организація въ Европѣ, Спб. 1860; *Гечевичъ*, Поземельный кредитъ и земскіе банки, Русск. Вѣстн. 1860, 9—11, 1861, 5 и 9.—Исторію возникновенія *Crédit foncier de France* и характеръ этого учрежденія см.: *Josseau*, Traité du crédit foncier, Paris 1872; *Horn*, Das Creditwesen in Frankreich, Lpz. 1857, стр. 88; *Emile-Robert-Coutelle*, Le crédit foncier de France devant les chambres 1877; *Courtois*, Histoire de la banque de France et des principales institutions françaises de crédit, Paris 1875, стр. 198; *Bailleux de Marizy*. Le crédit foncier en France, Revue des deux mondes, 1858, 1 Octobre (t. XVII), стр. 596.—О швейцарскихъ поземельныхъ кредитныхъ учрежденіяхъ см. *Hildebrands Jahrbücher*, B. II (1864), стр. 290; объ итальянскихъ—см. *Journal des Economistes*, 1873, t. XXIX стр. 435.

вами и акціонерными банками проявляется въ *цѣли*, преслѣдуемой тѣми и другими. Единственная цѣль землевладѣльческихъ товариществъ это доставленіе возможно дешеваго кредита своимъ членамъ; при этомъ они не преслѣдуютъ никакихъ спекуляціонныхъ цѣлей. Наоборотъ, при организаціи акціонерныхъ банковъ цѣль ихъ учредителей и акціонеровъ заключается въ полученіи возможно бѣльшаго барыша, дивиденда на вложенный въ это дѣло капиталъ; слѣдовательно, они могутъ принять и чисто спекуляціонный характеръ.

Важную особенность землевладѣльческихъ товариществъ представляетъ, далѣе *круговая порука* всѣхъ членовъ-заемщиковъ. Она прибавляетъ къ личному ручательству отдѣльнаго землевладѣльца и его имѣнія еще коллективное ручательство всѣхъ членовъ кредитнаго учрежденія и всѣхъ имѣній, въ немъ заложенныхъ: въ случаѣ если бы землевладѣльческому товариществу пришлось, по несостоятельности или другимъ какимъ-либо причинамъ, ликвидировать свои дѣла, то отвѣтственность передъ кредиторами пала бы на всѣхъ членовъ-заемщиковъ, соразмѣрно оставшемуся за каждымъ изъ нихъ долгу⁸⁾. Круговая порука даетъ, слѣдовательно, кредиторамъ землевладѣльческаго товарищества двойную гарантію: гарантію каждаго отдѣльнаго заемщика за себя и гарантію всѣхъ заемщиковъ за каждаго. — Въ акціонерныхъ банкахъ, гдѣ заемщики—не члены банка, круговаго ручательства нѣтъ и быть не можетъ; гарантіей выпускаемыхъ въ обращеніе кредитныхъ обязательствъ въ нихъ служить, кромѣ за-заложенныхъ въ банкѣ имѣній, отвѣчающихъ лишь за сдѣланную подъ нихъ ссуду, еще *основной* или *складочный* капиталъ, служащій обезпеченіемъ правильнаго выполненія требованій кре-

⁸⁾ По мнѣнію нѣкоторыхъ (ср. *Гечевинъ*, Р. Вѣстн. за 1860 г., т. 10, кн. 1, стр. 411, и за 1861 г. т. 5 стр. 274) круговая отвѣтственность заемщиковъ должна быть соразмѣрна всей первоначально полученной ими ссудѣ, но въ такомъ случаѣ «должники исправные или уплатившіе свои долги впередъ, по частямъ, были бы въ менѣе выгодномъ положеніи, тѣмъ неисправные». (Труды комиссіи, Высочайше утвержденной для устройства земскихъ банковъ, Спб. 1860, т. I, стр. 13).

диторовъ. Землевладѣльческія товарищества въ такомъ капиталѣ не нуждаются⁹⁾.

Есть еще нѣкоторыя, второстепенныя особенности, отличающія акціонерныя банки отъ землевладѣльческихъ товариществъ. Такъ, акціонерныя банки, въ большинствѣ случаевъ, занимаются не исключительно гипотечными, но часто и другими банковыми операціями: учитываютъ векселя, принимаютъ вѣлады, открываютъ текущіе счета и проч. Далѣе акціонерныя банки выдаютъ ссуды не только подъ залогъ сельской недвижимости, но и подъ залогъ городской недвижимости. Землевладѣльческія же товарищества занимаются исключительно гипотечными операціями и выдаютъ ссуды только подъ залогъ сельской недвижимости.

Въ Германіи, гдѣ поземельныя кредитныя учрежденія возникли впервые, землевладѣльческія товарищества сначала отличались *артистократическимъ* и *корпоративнымъ* характеромъ. Аристократизмъ выражался въ томъ, что въ члены товариществъ принимались землевладѣльцы только дворянскаго происхожденія, такъ что все мелкое, по преимуществу крестьянское землевладѣніе было лишено возможности пользоваться гипотечнымъ кредитомъ. Корпоративный духъ товариществъ состоялъ въ томъ, что всѣ землевладѣльцы-дворяне той провинціи, гдѣ возникало товарищество, даже тѣ, имѣнія которыхъ вовсе не были обременены долгами, должны были стать его членами и отвѣтствовать въ круговомъ ручательствѣ заемщиковъ. Въ новѣйшихъ землевладѣльческихъ товариществахъ значительно ослабъ и аристократическій, и корпоративный ихъ характеръ: такъ нынѣ допускаются въ члены товариществъ и поземельные собственники изъ крестьянъ, если только цѣна ихъ имущества не ниже извѣстнаго *minimum*'а, опредѣленнаго уста-

⁹⁾ Наше «Общество взаимнаго поземельнаго кредита», хотя основано на началѣ взаимности, т. е. на круговомъ ручательствѣ всѣхъ заемщиковъ, имѣеть, однако, и складочный капиталъ, для составленія котораго заемщики дѣлаютъ единовременные взносы въ размѣрѣ 5% съ полученной ссуды.

вомъ cadaго товарищества; кромѣ того, нынѣ поступленіе въ число членовъ кредитнаго учрежденія не обязательно для всѣхъ землевладѣльцевъ извѣстнаго округа, а предоставляется доброй волѣ cadaго. Впрочемъ, хотя землевладѣльческія товарищества давно уже утратили свой прежній аристократическій и корпоративный духъ, но еще и понынѣ они сохранили многіе слѣды своей прежней организаціи: такъ въ число ихъ членовъ имѣютъ доступъ по преимуществу крупныя землевладѣльцы; мелкіе же поземельные собственники, за небольшими исключеніями, вовсе не принимаются въ число членовъ землевладѣльческихъ товариществъ. Такимъ образомъ, если въ старинныхъ землевладѣльческихъ товариществахъ аристократическій духъ ихъ выражался въ преимуществахъ дворянскаго сословія надъ крестьянскимъ, то теперь онъ выражается въ преимуществахъ крупнаго землевладѣнія надъ мелкимъ. Въ результатѣ получается то, что крестьянству или вообще мелкому землевладѣнію совершенно закрытъ доступъ въ среду членовъ землевладѣльческихъ товариществъ.

Совсѣмъ не то мы видимъ въ акціонерныхъ банкахъ. Какъ органы капиталистовъ, а не заемщиковъ, они никогда не имѣли ни аристократическаго, ни корпоративнаго характера. Съ ихъ появленіемъ, произошла, такъ сказать, демократизація поземельнаго кредита. Они сужаютъ всѣхъ безъ исключенія землевладѣльцевъ, не взирая на принадлежность ихъ къ тому или иному сословію. Minimum выдаваемой ими ссуды гораздо ниже, чѣмъ въ землевладѣльческихъ товариществахъ ¹⁰⁾, что даетъ возможность пользоваться въ акціонерныхъ банкахъ гипотечнымъ кредитомъ также лицамъ, обладающимъ сравнительно

¹⁰⁾ Minimum ссуды въ нашемъ «Обществѣ взаимнаго поземельнаго кредита» составляетъ 1000 р., а въ земельныхъ банкахъ — 500 рубл. Въ Галиційскомъ сословномъ гипотечномъ учрежденіи minimum равенъ — 1000 флорин. въ Вюртембергскомъ кредитномъ товариществѣ — 2000 фл.; въ Баварскомъ же акціонерномъ банкѣ — 500 флорин., въ Crédit foncier de France — всего 300 франковъ.

небольшими земельными участками. Наконец, и размѣръ ссуды не одинаковъ въ землевладѣльческихъ товариществахъ и акціонерныхъ банкахъ. Большинство первыхъ не выдаетъ болѣе $\frac{1}{2}$ оцѣночной суммы, лишь нѣкоторые изъ нихъ выдаютъ до $\frac{2}{3}$; въ акціонерныхъ же банкахъ размѣръ ссуды простирается нерѣдко до $\frac{3}{4}$ цѣнности имѣнія ¹¹⁾.

Демократическимъ характеромъ акціонерныхъ банковъ и объясняется отчасти то обстоятельство, что они въ послѣднее время стали повсемѣстно преобладать надъ землевладѣльческими товариществами. Даже въ Германіи—родинѣ землевладѣльческихъ товариществъ—послѣднія должны были уступить пальму первенства акціонернымъ учрежденіямъ.

Исключая указанныхъ отличій, оба вида поземельныхъ кредитныхъ учрежденій сродны между собою, и роль ихъ одна и таже: какъ землевладѣльческія товарищества, такъ и акціонерные банки суть посредники между лицами, нуждающимися въ кредитѣ, и лицами, располагающими свободнымъ капиталомъ; передъ первыми они выступаютъ въ качествѣ кредиторовъ, передъ вторыми — въ качествѣ должниковъ. *Активъ* акціонерныхъ банковъ и землевладѣльческихъ товариществъ одинаково состоитъ изъ ссудъ, выдаваемыхъ поземельнымъ собственникамъ; и тамъ, и здѣсь обезпеченіемъ этихъ ссудъ служитъ недвижимая собственность. Разница только въ томъ, что акціонерные банки не ограничиваются однѣми ипотекарными ссудами; въ сферу ихъ дѣятельности входятъ еще учетъ векселей, ссуды подъ товары и пр. Что касается *пассива*, то онъ въ акціонерныхъ банкахъ составляется нѣсколько иначе, чѣмъ въ землевладѣльческихъ товариществахъ; а именно: —

¹¹⁾ Наше «Общество взаимнаго поземельнаго кредита» выдаетъ *долгосрочныя* ссуды въ размѣрѣ $\frac{2}{5}$ и *краткосрочныя* въ размѣрѣ $\frac{1}{10}$ оцѣночной суммы (послѣднія выдаются на одинъ годъ и только тѣмъ изъ заемщиковъ, которые берутъ и долгосрочныя ссуды). «Земскій банкъ Херсонской губерніи» не выдаетъ болѣе $\frac{1}{2}$ оцѣночной суммы, а наши земельные (акціонерные) банки—до $\frac{3}{5}$.

пассивъ послѣднихъ состоитъ почти исключительно изъ суммы, образуемой посредствомъ выпуска закладныхъ листовъ; пассивъ же первыхъ составляется не только выпускомъ закладныхъ листовъ, но образуется еще изъ складочнаго капитала и часто также посредствомъ способовъ, обычныхъ въ коммерческихъ банкахъ (пріемъ вкладовъ, текущіе счета); сверхъ того въ составъ пассива акціонернаго банка входитъ иногда еще одинъ элементъ — выпускъ банковыхъ билетов¹²⁾; но, впрочемъ, привиллегіей эмитировать банковые билеты пользуется лишь небольшое число акціонерныхъ поземельныхъ банковъ.¹³⁾

Таковы отличительныя черты организаціи акціонерныхъ гипотечныхъ банковъ и землевладѣльческихъ товариществъ. Но какъ ни разнятся организація первыхъ отъ организаціи вторыхъ,

¹²⁾ Такъ напр. Баварскій гипотечный и учетный банкъ имѣетъ право выпускать банковые билеты до 8 милліоновъ флориновъ. Лузацкій банкъ въ Бауценѣ имѣетъ право выпускать банковые билеты въ размѣрѣ $\frac{1}{6}$ цѣнности заложенныхъ въ немъ недвижимыхъ имуществъ, но во всякомъ случаѣ не болѣе, чѣмъ на 500,000 талеровъ.

¹³⁾ Вопросъ о правѣ поземельныхъ банковъ пользоваться выпускомъ банковыхъ билетовъ — одинъ изъ самыхъ спорныхъ. По мнѣнію однихъ писателей, выпускъ банковыхъ билетовъ долженъ имѣть мѣсто какъ въ коммерческихъ, такъ и въ поземельныхъ банкахъ. *Rau* (*Die ländliche Urproduction und der Real-Credit*, стр. 45) видитъ въ выпускѣ банковыхъ билетовъ «краеугольный камень банкаго дѣла». Съ нимъ вполне согласенъ и *Berndt* (I. c. стр. 142 и сл.). Противникомъ этого мнѣнія является *Hübner*: «банковые билеты, говоритъ онъ, должны быть денежными бумагами (*Geldpapier*), т. е. бумагами, основаніемъ которыхъ служатъ деньги, а не бумажными деньгами (*Papiergeld*), т. е. орудіемъ обращенія, основаніемъ котораго служатъ бумаги» (*Hübner*, I. c. I, стр. 68). *Oppenheim* (*Die Natur des Capitals und des Credits*, 1868—74, V. I, стр. 280) полагаетъ, что операція выпуска банковыхъ билетовъ въ высшей степени опасна для поземельныхъ кредитныхъ учрежденій, хотя вполне цѣлесообразна по отношенію къ коммерческимъ банкамъ. — *Perrot* (I. c. *passim*) считаетъ право выпуска банковыхъ билетовъ опаснымъ какъ для коммерческихъ банковъ, такъ и для поземельныхъ; по его мнѣнію, право выпуска банковыхъ билетовъ, предоставленное частнымъ банкамъ, есть громадное зло, — орудіе, съ помощью котораго финансовая аристократія (*la haute finance*) эксплуатируетъ довѣрчивую публику. — Сравни также: *Roscher*, I. c. § 136; *Rodbertus-Jagetzow* I. c. II, стр. 311.

сущность ихъ операцій остается одна и та же: какъ тѣ, такъ и другія выдаютъ долгосрочныя ссуды подъ залогъ недвижимыхъ имуществъ, предоставляя своимъ заемщикамъ возможность *постепенно погашать* долги, и сами лишены права «*расторгнуть*» *долговое отношеніе*, существующее между ними и заемщиками, т. е. не имѣютъ права востребовать долгъ къ уплатѣ до окончанія срока полного его погашенія. Такимъ образомъ между землевладѣльческими товариществами и акціонерными гипотечными банками въ существѣ дѣла нѣтъ никакой значительной разницы: какъ тѣ, такъ и другіе вполне удовлетворяютъ всѣмъ тѣмъ условіямъ поземельнаго кредита, которыя считаются господствующей школой существенно важными и необходимыми для правильной его организаціи. Тѣмъ не менѣе однако представители этой школы придаютъ внѣшней формѣ организаціи поземельныхъ кредитныхъ учрежденій чрезвычайно важное значеніе. Исходя изъ того основанія, что поземельный кредитъ содѣйствуетъ земельнымъ улучшеніямъ, они изобрѣтаютъ средства, долженствующія усилить приливъ капиталовъ къ землѣ, и однимъ изъ такихъ средствъ они считаютъ цѣлесообразную организацію поземельныхъ кредитныхъ учрежденій. По этому поводу въ средѣ господствующей школы возникла горячая полемика о томъ, какой *видъ* поземельныхъ кредитныхъ учрежденій слѣдуетъ считать наиболѣе соотвѣтствующимъ потребностямъ поземельнаго кредита и наиболѣе удовлетворяющимъ интересамъ землевладѣнія; какой формѣ поземельныхъ кредитныхъ учрежденій—землевладѣльческимъ ли товариществамъ или акціонернымъ гипотечнымъ банкамъ—слѣдуетъ отдать предпочтеніе. Всякій изъ представителей этого направленія считаетъ нужнымъ высказать свое мнѣніе по данному вопросу, приписывая ему особенную важность.

Защитники землевладѣльческихъ товариществ¹⁴⁾ указы-

¹⁴⁾ Ср. *Zeulmann*, 1. с. стр. 48—49; *Bausewein*, 1. с. стр. 47; *Безобразовъ*, 1. с. стр. 201. и сл. — Коммиссія, Высочайше утвержденная для устройства земскихъ банковъ, также высказалась въ пользу землевладѣльческихъ товариществъ, а не акціонерныхъ банковъ (Труды и проч. т I, стр. XVI и сл.). По поводу этого поднялся въ нашей періодической печати горячій споръ: одни

вають на слѣдующія ихъ преимущества передъ акціонерными гипотечными банками:

1) цѣль землевладѣльческихъ товариществъ не заключается въ полученіи прибыли на затраченный капиталъ; а потому при существованіи этихъ учрежденій заемщики пользуются сравнительно дешевымъ кредитомъ. Наоборотъ, кредитъ, доставляемый землевладѣльцамъ акціонерными банками, дорогъ, такъ какъ банки должны доставлять прибыль на складочный капиталъ, т. е. должны давать дивидендъ акціонерамъ.¹⁵⁾ Вслѣдствіе этого размѣръ ссуднаго процента въ нихъ несравненно выше, чѣмъ въ землевладѣльческихъ товариществахъ.

раздѣляли мнѣніе комиссіи; другіе доказывали превосходство акціонерныхъ банковъ надъ землевладѣльческими товариществами (Ср. напр. *Головачевъ*, Русск. Вѣстн. 1860, мартъ, кн. 2, стр. 123 — 130). *Его-же*: Нѣсколько словъ о поземельномъ кредитѣ, Русск. Вѣстн. 1859, ноябрь, кн. 2, стр. 482 — 498); третьи, наконецъ, высказывались за необходимость учрежденія у насъ какъ акціонерныхъ банковъ, такъ и землевладѣльческихъ товариществъ. Дѣйствительность показала, что акціонерная инициатива восторжествовала у насъ надъ взаимной инициативой: у насъ, какъ и на западѣ, акціонерные гипотечные банки преобладаютъ надъ землевладѣльческими товариществами.

¹⁵⁾ Не смотря на общее неблагоприятное состояніе дѣлъ, наступившее у насъ со времени послѣдней войны, наши земельные банки даютъ своимъ акціонерамъ довольно большіе дивиденды, что видно изъ слѣдующей таблицы:

Б А Н К И	ПРОЦЕНТЫ НА АКЦІЮ		
	1877 г.	1878 г.	1879 г.
Харьковскій	13	12	10
Полтавскій	11	10	11
Петербургско-Тульскій . . .	9	10	13
Московскій	15	14	15
Бессарабско-Таврическій . .	3	0	11
Нижегородско-Самарскій . .	9	12	11
Кіевскій	15	12	13
Виленскій	11	13	14
Ярославско-Костромскій . .	11	7	6
Донской	8	10	10
Саратовско-Симбирскій . . .	7	6	10

(Календарь Суворина на 1881 г. стр. 204).

2) землевладѣльческія товарищества заботятся исключительно объ интересахъ заемщиковъ, и потому не преслѣдуютъ никакихъ чуждыхъ землевладѣнію цѣлей. Наоборотъ, акціонерныя банки, руководствуясь въ своихъ дѣйствіяхъ главнымъ образомъ видами на прибыль акціонеровъ, не сосредоточиваютъ своей дѣятельности исключительно на гипотечныхъ операціяхъ, но занимаются еще и другими банковыми операціями. Вслѣдствіе этого заботы о поземельномъ кредитѣ часто отступаютъ у нихъ на задній планъ; на первомъ же планѣ стоятъ — погоня за быстрой и легкой наживой, стремленіе обогатиться на счетъ стѣсненнаго состоянія землевладѣльцевъ, для чего пускаются въ ходъ спекуляція и игра на биржѣ и вообще пред-

Вообще дивиденды, получаемые акціонерами гипотечныхъ банковъ, достигаютъ повсюду довольно солидныхъ размѣровъ. Вотъ таблица дивидендовъ, полученныхъ акціонерами *Crédit foncier de France*:

(Номинальная цѣна акціи 500 фр.)

годъ	дивидендъ (во фр.)	годъ	дивидендъ (во фр.)	годъ	дивидендъ (во фр.)	годъ	дивидендъ (во фр.)
1852	С,25	1859	25	1866	57,50	1873	35
1853	17,50	1860	30	1867	62,50	1874	36,25
1854	17,50	1861	37,50	1868	67,50	1875	36,25
1855	17,50	1862	40	1869	72,50		
1856	17,50	1863	?	1870	12,50		
1857	20	1864	47,50	1871	32,50		
1858	22,50	1865	52,50	1872	35		

Интересенъ здѣсь тотъ фактъ, что дивиденды возрастали прогрессивно до 1870 г., т. е. до франко-прусской войны, а потомъ внезапно сильно понизились. Тѣсная и близкая связь учредителей *Crédit foncier* съ правительствомъ второй имперіи не подлежитъ сомнѣнію. *Crédit foncier*, подобно другимъ высшимъ финансовымъ учрежденіямъ, служилъ въ рукахъ Наполеона III орудіемъ, посредствомъ котораго онъ создавалъ себѣ массу фаворитовъ въ средѣ финансовой аристократіи. Давая имъ возможность обогатиться и наживаться на счетъ доврчивой публики, онъ тѣмъ самымъ неразрывно связывалъ ихъ интересы съ интересами своей династіи (См. *Robert-Coutelle*, 1. с. стр. 3 и *passim*).

принимаются всякаго рода рискованныя кредитныя сдѣлки. ¹⁶⁾

3) въ акціонерныхъ банкахъ очень часто совершается неправильно оцѣнка закладываемыхъ имуществъ, такъ какъ, стремясь къ полученію большихъ дивидендовъ, они заинтересованы въ высокой оцѣнкѣ имѣній. Землевладѣльческія же товарищества, наоборотъ, не заинтересованы ни въ какихъ прибыляхъ — и потому имъ нѣтъ надобности производить неправильныя оцѣнки недвижимыхъ имуществъ.

¹⁶⁾ По отношенію къ *Crédit foncier de France* все это совершенно справедливо. При возникновеніи этого учрежденія, многіе полагали, что, благодаря ему, условія, въ которыя было поставлено до того времени французское землевладѣніе, значительно измѣнятся къ лучшему и что производительность почвы увеличится въ большихъ размѣрахъ (См. напр. *Guérault, Le crédit foncier de France, Annuaire de l'Econ. polit. 1853, стр. 479*). На дѣлѣ оказалось, что учрежденіе это нисколько не послужило сельскому хозяйству, такъ какъ около $\frac{3}{4}$ ссудъ выданы подъ залогъ городской недвижимости и то по преимуществу подъ залогъ домовъ въ Парижѣ. Кромѣ того спекуляція, биржевая игра и ажіатажъ нашли здѣсь самое широкое примѣненіе. Это видно, между прочимъ, изъ нижеслѣдующей таблицы, составленной по даннымъ, находящимся у *Robert-Coutell'я* (1. с., passim).

Число передачъ акцій *Crédit foncier* и курсы ихъ (номинальная цѣна акція—500 франк.) были:

Годъ	Число передачъ акцій	Курсы акцій		Годъ	Число передачъ акцій	Курсы акцій	
		высшій	низшій			высшій	низшій
1852	14,073	1275	535	1862	90,800	1760	1555
1853	96,463	1220	525	1863	89,209	?	1210
1854	69,625	660	450	1864	43,393	1340	1095
1855	35,479	580	507 $\frac{1}{2}$	1865	39,164	1350	1235
1856	93,332	745	505	1866	64,275	1400	1080
1857	38,857	635	500	1867	71,085	1540	1210
1858	38,475	680	580	1868	54,544	1550	1337 $\frac{1}{2}$
1859	16,068	725	580	1869	91,008	1800	1460
1860	20,880	955	715	1870	123,347	1290	1200
1861	21,474	1300	901 $\frac{1}{2}$	1871	47,421	1050	820

Если сравнить курсы акцій съ дивидендами, полученными акціонерами (см. предъидущую таблицу, въ примѣч. 15), то окажется, что между тѣми и

Защитники акціонерныхъ банковъ ¹⁷⁾ считаютъ, напротивъ, цѣлесообразными только поземельные банки, организованные на

другими нѣтъ соответствія. Курсы акцій, слѣдовательно, повышались или понижались помимо дивидендовъ, подъ вліяніемъ причинъ, сокрытыхъ отъ глазъ публики. Акціи стали предметомъ биржевой игры и ажіотажа съ самаго момента ихъ появленія на биржѣ: въ нѣсколько мѣсяцевъ ихъ курсъ поднялся до 1275 фр!...

Что касается *opérations* Crédit foncier de France, то общій характеръ ихъ ясенъ изъ слѣдующихъ свѣдѣній, позаимствованныхъ нами частью у Robert-Coutell'я (l. c. passim), частью у Courtois (l. c. стр. 203—204):

а) въ теченіи 1852 — 1875 гг. Crédit foncier выдалъ 22,280 ипотекарныхъ ссудъ на сумму 1,241,307,972 фр., изъ которыхъ на ссуды подъ залогъ *городской* недвижимости приходится не менѣе 17,103 ссудъ на сумму 988,970,854 фр.; изъ послѣднихъ выдано подъ *дома* г. *Парижа* 10,552 ссуды на сумму 861,254,774 фр. Такимъ образомъ, главнымъ предметомъ залога служила городская недвижимость, а не сельская: подъ первую выдано болѣе $\frac{3}{4}$ а подъ зданія Парижа почти $\frac{1}{2}$ всѣхъ ссудъ!... Баронъ Haussmann, стоявшій во главѣ Société immobilière parisienne, цѣлью котораго было перестроить Парижъ по новому плану, получалъ изъ кассы Crédit foncier большіе авансы; къ 1867 г. ему было выдано до 202 милліоновъ франковъ! (Jäger, l. c., стр. 5).

б) отношеніе между ипотечными и общими банковыми операціями было слѣдующее:

Годы	Ипотечныя ссуды	Ссуды общинамъ	Ссуды различнаго характера (учетъ векселей и проч.)
1865—1869	482,793,330	492,334,884	1,250,000,000
1870—1875	212,203,830	178,290,151	975,124,468
	<u>694,997,160</u>	<u>676,625,035</u>	<u>2,225,124,468</u>

Первое мѣсто занимаютъ, слѣдовательно, ссуды различнаго характера т. е. ссуды, обычные въ *коммерческихъ* банкахъ; ссуды общинамъ (коммунамъ), по своему размѣру, почти равны ипотекарнымъ ссудамъ, которыя составляютъ едва $\frac{1}{4}$ всѣхъ прочихъ ссудъ..... А такъ какъ ссуды, подъ залогъ *сельской* недвижимости составляетъ въ свою очередь не болѣе $\frac{1}{4}$ всѣхъ ипотекарныхъ ссудъ, то изъ этого можно заключить, какъ мало обращалъ Crédit foncier вниманія на сельское землевладѣніе и какъ ничтожна та помощь, которую онъ ему оказалъ.

¹⁷⁾ См. Rau, Die ländliche Urproduktion etc. стр. 78; Ср. Стенографическій отчетъ засѣданія III отдѣленія Им. В. Эр. Общества 20 января 1873 г.: Труды 1873 г., т. II, вып. I, passim.—Roscher также считаетъ акціонерные ипотечные банки высшей формой поземельныхъ кредитныхъ учреждений. См. его Nationalökonomik des Ackerbaues etc. §§ 133—136.

акціонерномъ началѣ, и указываютъ при этомъ на слѣдующіе недостатки землевладѣльческихъ товариществъ:

1) Землевладѣльческія товарищества оказываютъ помощь только крупному землевладѣнію. Они еще до сихъ поръ не отдѣлались отъ своего прежняго аристократическаго характера и не могутъ отдѣлаться отъ него, хотя бы они этого и желали, такъ какъ въ основѣ ихъ организаціи лежитъ круговая порука. Если бы они стали принимать въ составъ своихъ членовъ и мелкихъ собственниковъ, то послѣдніе, отвѣтствуя меньшимъ размѣромъ имущества, находились бы въ такомъ случаѣ въ болѣе привилегированномъ положеніи, чѣмъ крупные собственники. Другое дѣло — акціонерныя банки. Обладая основнымъ или складочнымъ капиталомъ, имъ выгодно принимать въ число своихъ заемщиковъ и мелкихъ собственниковъ; отъ послѣднихъ требуется только то, чтобы доходы съ ихъ земельныхъ участковъ были достаточны для уплаты процентовъ кредитному учрежденію. Только съ помощью учрежденія акціонерныхъ банковъ и возможна демократизація поземельнаго кредита т. е. возможно удовлетвореніе требованій не только крупнаго, но и мелкаго землевладѣнія.

2) Дѣятельность землевладѣльческихъ товариществъ ограничивается узкимъ райономъ, внѣ котораго имъ трудно достать нужные капиталы. Акціонерныя же банки, находясь въ близкой связи со всемірнымъ денежнымъ рынкомъ, могутъ расширить далеко кругъ своей дѣятельности, не ограничиваясь предѣлами небольшого мѣстнаго района.

3) Обезпеченіе, представляемое землевладѣльческими товариществами кредиторамъ, не можетъ считаться удовлетворительнымъ и достаточнымъ, такъ какъ круговая порука членовъ товарищества даетъ владѣльцамъ закладныхъ листовъ лишь фиктивную, а не дѣйствительную гарантію; и это зависитъ отъ того, что болѣе богатые землевладѣльцы, участіе которыхъ въ круговой поруцѣ могло-бы служить дѣйствительнымъ ручательствомъ, менѣе склонны поступать въ число членовъ товарищества, чѣмъ болѣе бѣдные землевладѣльцы. Напротивъ,

обезпеченіе, представляемое кредиторамъ акціонерными банками — именно складочный капиталъ, служитъ вполнѣ удовлетворительной гарантіей, и онъ способенъ привлечь въ распоряженіе банковъ капиталъ, соотвѣтствующій всѣмъ требованіямъ заемщиковъ.—

Кромѣ писателей, отстаивающихъ эти два противоположные взгляда, въ средѣ господствующей школы есть, еще такіе¹⁸⁾, которые рекомендуютъ *смѣшанную организацію*, состоящую въ томъ, что землевладѣльческія товарищества создаютъ собственный складочный капиталъ, образующійся изъ взносовъ, которые дѣлаютъ заемщики.¹⁹⁾ Писатели, рекомендующіе такого рода организацію, надѣются этимъ доставить кредитному учрежденію какъ выгоды землевладѣльческихъ товариществъ, такъ и выгоды акціонерныхъ банковъ.

Таковы всѣ доводы писателей господствующаго направленія *pro* и *contra* землевладѣльческихъ товариществъ и акціонерныхъ гипотечныхъ банковъ. Но, не довольствуясь разграниченіемъ и спорами о преимуществахъ и недостаткахъ этихъ двухъ видовъ поземельныхъ кредитныхъ учреждений, они удѣляютъ кромѣ того еще много мѣста вопросамъ о томъ, слѣдуетъ-ли поземельнымъ кредитнымъ учрежденіямъ быть учреждениями *государственными* или *частными*; необходимо-ли заботиться объ организаціи учреждений *централизованныхъ* или же, напротивъ, слѣдуетъ предпочесть *мѣстные банки*.

Почти всѣ экономисты господствующей школы высказываются за *частныя* поземельныя кредитныя учрежденія. Они мотивируютъ свое мнѣніе тѣмъ, что

- 1) «казна не можетъ быть хорошимъ хозяиномъ»²⁰⁾;

¹⁸⁾ См. напр. *Berndt*, l. c. passim; *Günther*, Hildebr. Jahrb. I (1863), стр. 377.

¹⁹⁾ Такую организацію имѣетъ наше «Общество взаимнаго поземельнаго кредита». См. выше прим. 9.

²⁰⁾ *Безобразовъ*, l. c. стр. 196.

2) «отвѣтственность за казенный банкъ падаетъ на казну, т. е. на государственный бюджетъ» ; ²¹⁾

3) «несостоятельность частнаго банка обходится несравненно легче для страны, чѣмъ несостоятельность казеннаго банка. Отъ потрясенія въ дѣлахъ частнаго капиталиста страдаютъ лица, находящіяся съ нимъ въ коммерческихъ дѣлахъ; малѣйшее потрясеніе въ кредитныхъ обстоятельствахъ казны обрушивается на всѣхъ подданныхъ безъ изъятія, ибо кто же изъ нихъ можетъ обойтись безъ какой-нибудь сдѣлки съ правительствомъ» ²²⁾.

4) управленіе кредитнымъ учрежденіемъ, заботы о привлеченіи капиталовъ къ поземельной собственности составляютъ излишнее бремя для правительства; эти задачи могутъ быть съ успѣхомъ исполнены и частными предпринимателями. ²³⁾;

Лишь немногіе изъ экономистовъ господствующей школы высказываются въ пользу *государственныхъ* поземельныхъ кредитныхъ учреждений. Изъ этой группы писателей особенно выдается Воловскій, который полагаетъ, что интересы землевладѣнія столь важны, что заботы о нихъ не должны быть предоставлены частной инициативѣ; само государство должно взять организацію поземельнаго кредита подъ свое непосредственное покровительство и надзоръ. ²⁴⁾. —

²¹⁾ Ibid. стр. 196—197.

²²⁾ Ibid. стр. 197.

²³⁾ К. Н. Rau. Lehrbuch, В. II. Abth. 1, § 113. — Ср.: du-Puynode, De la monnaie, du crédit et de l'impôt, 1863, I, стр. 389; Coquelin, Des sociétés de crédit foncier, Jour. d Econ. t. XXXI (1852), стр. 342; Josseau, Traité I, стр. 9; Zeulman, l. c. стр. 48.—Коммиссія, Высоч. утвержд. для устр. земск. банковъ, также пришла къ заключенію, что у насъ необходимо устранить государственную банковую монополію и что только система частныхъ банковъ можетъ удовлетворять дѣйствительнымъ потребностямъ поземельнаго кредита (см. Объяснит. записк коммиссіи, Труды, т. I, стр. IX и сл.).

²⁴⁾ Wolowski, Journ. des Econom. t. XIII (1845), стр. 321; Annuaire de l'économie politique, 1846, стр. 90. Впослѣдствіи Воловскій измѣнилъ свое мнѣніе и высказался за учрежденіе частной акціонерной компаніи. При учрежденіи Crédit foncier de Paris, онъ былъ сдѣланъ главнымъ ея директоромъ, но послѣ изданія декрета 1854 г., которымъ правительство предоставило себѣ право назначать директоровъ и вице-директоровъ банка, онъ подалъ въ отставку.

Что касается вопроса о томъ, должны ли быть поземельныя кредитныя учрежденія *централизованными* или *мѣстными* банками, то большинство писателей отдаетъ предпочтеніе *децентрализаціи*. По ихъ мнѣнію, система *мѣстныхъ*, другъ отъ друга независимыхъ поземельныхъ банковъ можетъ лучше удовлетворять потребностямъ землевладѣнія, чѣмъ учрежденіе одного центрального, общаго для всего государства банка. Въ пользу своего мнѣнія они приводятъ слѣдующія основанія: ²⁵⁾.

1) Центральное кредитное учрежденіе, находясь въ центрѣ государства, въ его столицѣ, обыкновенно подвергается въ своей дѣятельности вліянію элементовъ, совершенно постороннихъ дѣлу, которому оно служитъ, каковы напр. борьба и интриги политическихъ партій; оно превращается нерѣдко въ орудіе одной изъ этихъ партій, причемъ игнорируетъ главную свою задачу—доставленіе кредита землевладѣнію.

2) Центральные банки не могутъ принимать во вниманіе мѣстныхъ интересовъ тѣхъ землевладѣльцевъ, имѣнія которыхъ расположены не въ близкихъ къ центру районахъ; они не въ состояніи сообразовать своей дѣятельности съ этими интересами и не могутъ съ должнымъ усердіемъ и вниманіемъ наблюдать за состояніемъ залоговъ.

3) Существованіе одного центрального учрежденія устраняетъ конкуренцію отдѣльныхъ банковъ; между тѣмъ соперничество должно имѣть мѣсто и въ области поземельнаго кредита, такъ какъ оно абсолютно необходимо для правильнаго его развитія.

4) Наконецъ, существованіе одного центрального учрежденія не удобно въ виду чисто хозяйственныхъ соображеній, такъ какъ оно обусловливаетъ необходимость устройства мно-

²⁵⁾ См. *Rau*, Die ländliche Urproduction etc. стр. 90; *Bausewein*, l. c., стр. 53; *Zeulmann*, l. c. стр. 95; *du-Puynode*, l. c. I, стр. 990; *Courcelle-Seneuil*, Jour. des Econom. t. XIV (1863), стр. 363; *Robert-Coutelle*, l. c. passim; *Гечевичъ*, Р. В. 1860, т. 10, кн. 2, стр. 326; Труды комиссіи и проч. I, стр. XXXIII и сл.

гихъ отдѣленій по провинціямъ, а это отражается невыгодно на заемщикахъ, которымъ приходится нести большіе расходы по управленію банкомъ ²⁶⁾).

Приверженцы *централизаціи*²⁷⁾ поземельныхъ кредитныхъ учрежденій приводятъ въ ея защиту слѣдующіе доводы:

1) Кредитныя обязательства центральныхъ учрежденій имѣютъ болѣе легкой сбытъ на денежномъ рынкѣ, на мѣстныхъ и заграничныхъ биржахъ, и пользуются болѣе довѣріемъ публики, чѣмъ обязательства мѣстныхъ учрежденій.

2) Мѣстные банки, находясь всегда подъ давленіемъ чисто мѣстныхъ интересовъ, имѣютъ слишкомъ узкій кругозоръ и не могутъ сообразовать своихъ операцій съ общимъ состояніемъ финансовъ государства, вслѣдствіе чего они зачастую не въ состояніи удовлетворить даже требованіямъ мѣстнаго землевладѣнія. Наоборотъ, центральный банкъ, имѣя возможность наблюдать за политическими событіями, зорко слѣдитъ за состояніемъ денежнаго рынка и эксплуатируетъ въ пользу дѣла, которому служить, всякій удобный моментъ, всякое благоприятное его цѣлямъ событіе.

²⁶⁾ *Crédit foncier de France* долженъ былъ по уставу устроить такія отдѣленія (*succursales*) по всеѣмъ департаментамъ Франціи, но онъ таковыхъ не устроилъ, передавъ завѣдываніе мѣстными дѣлами генеральнымъ сборщикамъ податей. Это обстоятельство вызвало справедливый ропотъ провинціальныхъ землевладѣльцевъ, и *Crédit foncier* подвергался во Франціи нападкамъ болѣе всего за небрежное отношеніе къ интересамъ провинціи.—Замѣчательно, что въ то самое время, когда во Франціи организація и дѣятельность *Crédit foncier* порицались почти всеѣми публицистами, въ Германіи раздавались голоса, требовавшія учрежденія въ ней банка по его образцу. Такое требованіе высказалъ, между прочими, и *Engel*, считающій организацію землевладѣльческихъ товариществъ недостаточною и не достигающею цѣли. См. *Hildebr. Jahrb.* I, стр. 370 и сл.

²⁷⁾ См. *Wolowski*, *Annuaire de l'économie politique* 1846, стр. 90; *Jozseau*, *Traité*, стр. 11.

IV.

Теорія Родбертуса.

Мы видѣли, что теорія господствующей экономической школы построена главнымъ образомъ на томъ предположеніи, будто гипотечный кредитъ способствуетъ выполненію долгосрочныхъ земельныхъ улучшеній. Исходя изъ этой точки зрѣнія приверженды этой теоріи обращаютъ главное вниманіе на организацію гипотечнаго кредита, на условія его, которыя считаются ими столь же «естественными», какъ «естественны», по мнѣнію большинства экономистовъ господствующей школы, вообще всѣ современныя экономическія явленія. Главнѣйшими изъ спеціальныхъ, «естественныхъ» свойствъ гипотечнаго кредита считаются долгосрочность займа, амортизація долга и «нерасторжимость» долговаго отношенія; они разсматриваются, какъ краеугольные камни, какъ «естественныя», необходимыя начала гипотечнаго кредита. На эти начала возлагаются самыя радужныя надежды; съ ихъ помощью надѣются произвести коренной переворотъ въ земледѣльческой культурѣ, дать возможность землевладѣльцамъ тратить на земельныя улучшенія въ теченіи каждаго столѣтія не менѣе трехъ капиталовъ, изъ которыхъ каждый былъ бы равенъ половинѣ цѣны имѣнія.¹⁾ Здѣсь повторилась относительно поземельнаго

¹⁾ *Wolowski, De l'organisation du Crédit foncier, стр. 48.*

кредита та же ошибка, что и относительно кредита вообще: точно такъ, какъ послѣдній считался когда-то многими экономистами орудіемъ противъ всѣхъ экономическихъ недуговъ современнаго строя, такъ и въ поземельномъ кредитѣ, организованномъ на указанныхъ началахъ, большинство современныхъ теоретиковъ и практиковъ желаетъ видѣть лекарство отъ недуговъ современнаго землевладѣнія. Но такая иллюзія не можетъ долго продолжаться, такъ какъ дѣйствительность совсѣмъ не оправдываетъ тѣхъ надеждъ, которыя возлагаются на поземельный кредитъ. Примѣръ Германіи ясно показываетъ что поземельный кредитъ, организованный на всѣхъ тѣхъ началахъ, которыя считаются его «естественными», необходимыми условіями, вовсе не помогаетъ землевладѣнію во времена кризисовъ. Въ пятидесятыхъ годахъ, когда дѣла поземельныхъ кредитныхъ учрежденій достигли въ Германіи небывалаго блестящаго состоянія, вдругъ стали раздаваться жалобы землевладѣльцевъ на недостатокъ кредита; жалобы были сначала робки, но потомъ, усиливаясь все болѣе и болѣе, достигли наконецъ своего апогея въ срединѣ 60-хъ годовъ, когда повсемѣстный земледѣльческій кризисъ заставилъ прусское правительство обратить вниманіе на тягостное состояніе землевладѣнія; по этому поводу была назначена специальная коммиссія для изслѣдованія причинъ явленія²⁾. Болѣе близкое знакомство съ дѣйствительнымъ характеромъ явленія показало, что положеніе землевладѣнія было по истинѣ печально: ипотекарные долги, несмотря на существованіе многихъ специальныхъ учреждений для поземельнаго кредита, въ основѣ организаціи которыхъ лежали всѣ перечисленные «естественныя» условія гипотечнаго кредита, не только не сокращались, но росли изъ года въ годъ

²⁾ Результаты изслѣдованій этой коммиссіи изданы подъ названіемъ «Berliner Enquête über das Hypothekenwesen 1868. — Не смотря на всѣ наши старанія, намъ не удалось достать этотъ въ высшей степени интересный для вопроса о поземельномъ кредитѣ трудъ.

съ неимовѣрною быстротою; землевладѣльцы, не смотря на примѣненіе къ займамъ принципа амортизаціи, не только не погашали своихъ долговъ, но какъ оказалось, вовлекались, напротивъ, безпрестанно въ новые долги. И вотъ съ того времени представители господствующаго направленія въ экономической литературѣ то и дѣло предлагаютъ новыя средства, долженствующія, по ихъ мнѣнію, поправить положеніе землевладѣнія. Полагая, что значеніе поземельнаго кредита состоитъ главнымъ образомъ въ содѣйствіи производству земельныхъ улучшеній и думая, что тягостное состояніе землевладѣнія есть слѣдствіе временнаго недостатка въ капиталѣ, — писатели этого направленія стали изыскивать новыя способы для привлеченія его къ земледѣлію. Въ этихъ поискахъ за новыми средствами привлеченія капитала, указывалось на необходимость улучшенія гипотечной системы, доказывалась настоятельность болѣе цѣлесообразной организаціи поземельныхъ кредитныхъ учрежденій, при чемъ поднялась полемика по вопросу, какой видъ этихъ учрежденій, — землевладѣльческія ли товарищества или акціонерныя банки, — заслуживаетъ предпочтенія; рассуждали о томъ, должна ли быть допущена централизація банковъ или же, наоборотъ, необходима ихъ децентрализація; — спорили далѣе о томъ, — выгоднѣе ли государственныя кредитныя учрежденія или учрежденія частныя; и въ заключеніе, какъ вѣнецъ всего, рекомендовалось учрежденіе обществъ для страхованія гипотекъ. Но всѣ эти мѣры и планы одинаково не помогли бѣдственному положенію дѣла: жалобы и сѣтованія землевладѣльцевъ на безвыходное положеніе продолжаютъ раздаваться періодически, въ различныхъ концахъ Европы....

Изъ среды экономистовъ, слѣпо принимающихъ на вѣру общераспространенное убѣжденіе, что гипотечный кредитъ служитъ сельскому хозяйству, привлекая капиталъ для производства *постоянныхъ* земельныхъ улучшеній, рѣзко выдѣляется своимъ ученіемъ о значеніи поземельнаго кредита Родбертусъ-

Ягцовъ³⁾, взявшій на себя трудъ провѣрить статистическими данными положенія господствующей школы. Въ результатъ его изслѣдованій оказалось, что эти положенія, какъ и многія другія такъ называемыя экономическія истины, не имѣютъ никакой фактической подкладки и построены на ложномъ основаніи. Въ своемъ трудѣ «Zur Erklärung und Abhülfe der heutigen Creditnoth des Grundbesitzes», составляющемъ эпоху въ литературѣ поземельнаго кредита, Родбертусъ доказалъ, что причина земельной задолженности вовсе не коренится въ затратахъ капитала на сельско-хозяйственныя улучшенія, а есть результатъ явленій, совершенно чуждыхъ сельскому хозяйству, а именно результатъ мобилизаціи земли, переходовъ ея изъ рукъ въ руки. Мобилизація земли, вмѣстѣ съ другимъ факторомъ — колебаніемъ высоты ходячаго процента — и производитъ періодически повторяющіеся землевладѣльческіе кризисы, — исцѣлить которые не въ силахъ многочисленныя рецепты писателей господствующей экономической школы.

Теорія Родбертуса идетъ такимъ образомъ въ разрѣзъ съ господствующей теоріей поземельнаго кредита. Указавъ на то, что все зданіе послѣдней построено на шаткомъ основаніи, что поземельный кредитъ вовсе не есть орудіе, служащее сельско-хозяйственнымъ надобностямъ, — Родбертусъ отрицаетъ и пригодность всѣхъ тѣхъ «естественныхъ» условій поземельнаго кредита, которыя считаются господствующими экономистами столь важными и столь существенными; самое главное изъ этихъ условій — амортизація долга, назначеніе которой состоитъ въ постепен-

³⁾ Имя Родбертуса-Ягцова очень мало извѣстно у насъ въ Россіи. Между тѣмъ онъ оказалъ громадныя услуги экономической наукѣ и, по справедливости, можетъ считаться предшественникомъ Карла Маркса. Вотъ перечень его главнѣйшихъ сочиненій: 1) Zur Erkenntniss unserer staatswirthschaftlichen Zustände, 1842. 2) Die heutige preussische Geldkrisen 1845. 3) Sociale Briefe an v. Krichmann, № 1—3, Berlin 1850—51; (2 и 3 письма изданы во второй разъ подъ заглавіемъ: Zur Beleuchtung der socialen Frage въ 1878). 4) Zur Erklärung und Abhülfe der heutigen Creditnoth des Grundbesitzes, 5) Untersuchungen auf dem Gebiete der Nationalökonomie des klassischen Alterthums, Hildebrands Jahrbücher B. II, IV, V, VIII, XIV и XX и 6) Über den Normal-Arbeitstag. Tübinger Zeitschrift, 1878, B. XXXIV, стр. 322.

номъ сокращеніи долговъ, лежащихъ на поземельной собственности, оказывается, при ближайшемъ разсмотрѣніи, средствомъ чисто фиктивнымъ: гипотечные долги растутъ прогрессивно, не смотря на амортизацію, и давятъ землю и землевладѣніе съ желѣзною силою.

Посмотримъ же прежде всего, въ чемъ именно коренится дѣйствительная причина возникновенія и роста гипотечныхъ долговъ.

Всѣ причины, вызывающія обремененіе сельской⁴⁾ поземельной собственности гипотекарными долгами, говоритъ Родбертусъ⁵⁾, могутъ быть подведены подъ слѣдующія четыре категоріи:

1) дурное веденіе хозяйства,

2) несчастные случаи,

3) земельныя улучшенія,

и 4) переходы поземельныхъ участковъ изъ однѣхъ рукъ въ другія (путемъ продажъ и наслѣдованій).

Что касается *дурнаго веденія хозяйства*, то нѣтъ сомнѣнія, что въ нѣкоторыхъ случаяхъ оно дѣйствительно является причиною обремененія земли гипотекарнымъ долгомъ, но эти случаи далеко не такъ часты и обыкновенны, чтобы они могли вызывать *общую* повсемѣстную земельную задолженность. Мотовство, затраты на предметы роскоши, всякаго рода непродуманные расходы и неумѣніе вести хозяйство составляютъ въ средѣ сельскихъ хозяевъ такія же отдѣльныя, част-

⁴⁾ Наше изслѣдованіе касается исключительно *сельской* поземельной собственности. На *городскую* недвижимость вліяютъ также многія изъ причинъ, вызывающихъ стѣсненное положеніе *сельской* поземельной собственности. Но городская недвижимость отличается такими особенностями, которыя приравниваютъ ее ко всякому обыкновенному товару, вслѣдствіе чего, она, какъ и всякій другой товаръ, подвергается вліянію такого фактора, какъ «излишнее производство» (Überproduction), не имѣющаго никакого значенія для *сельской* недвижимости. *Городская* недвижимость можетъ быть, въ отличіе отъ *сельской*, произвольно увеличена; отъ этого происходитъ очень часто несоотвѣтствіе между спросомъ и предложеніемъ квартиръ: какъ только послѣднее превышаетъ первый, цѣнность квартиръ, а затѣмъ и домовъ падаетъ, вызывая кризисъ *городской* поземельной собственности, исключительная причина котораго есть излишнее производство *городскихъ* зданій. Въ этомъ отношеніи кризисы *городской* недвижимости имѣютъ много общаго съ коммерческими кризисами. (См. *Rodbertus*, I. с. I, стр. 4, 128 и сл.)

⁵⁾ См. *Rodbertus*, I. с. I, стр. 15 и сл.

ныя явленія, какъ и въ средѣ другихъ общественныхъ классовъ. Личный интересъ, эгоизмъ — краеугольный камень всей современной экономической системы — господствуютъ съ одинаковою силою во всѣхъ слояхъ современнаго общества, и землевладѣльцы не могутъ быть исключеніемъ изъ общаго правила.

Несчастные случаи также не могутъ разсматриваться, какъ причина *всеобщей* земельной задолженности. Эти случаи такъ рѣдки и такъ мало вліяютъ на нормальное теченіе хозяйственной жизни, что не заслуживаютъ того, чтобы на нихъ долго останавливаться. Почти всегда потери землевладѣльцевъ въ дурные годы, являющіяся слѣдствіемъ неурожаевъ или несчастнаго стеченія обстоятельствъ, вознаграждаются съ избыткомъ тѣмъ излишкомъ дохода, который получаютъ они въ хорошіе урожайные годы.

Гораздо бѣльшее значеніе имѣютъ, несомнѣнно, *земельныя улучшения*. Но и они отнюдь не составляютъ главной причины земельной задолженности, какъ полагаетъ большинство современныхъ экономистовъ. Земельныя улучшения сами по себѣ нисколько не нуждаются въ *вещественномъ, долгосрочномъ* поземельномъ кредитѣ; для нихъ вполне достаточенъ *личный, краткосрочный* земельный кредитъ. Нагляднымъ и самымъ убѣдительнымъ доказательствомъ можетъ служить въ этомъ отношеніи Англія, гдѣ вещественный поземельный кредитъ развитъ въ чрезвычайно слабой степени и гдѣ тѣмъ не менѣе земельныя улучшения производятся въ большихъ размѣрахъ⁶⁾. Сельское хозяйство Англіи, какъ извѣстно, достигло высшей степени развитія безъ всякой помощи спеціальныхъ учрежденій для поземельнаго кредита. Цвѣтущему состоянію сельскохозяйственнаго промысла въ Англіи и въ особенности въ Шотландіи способствовали не ипотекарные займы, а рациональная организація *личнаго* земельного кредита, который доставляетъ англійскимъ и шотландскимъ фермерамъ прекрасно организованная и широко распространенная по всей странѣ система сельскихъ банковъ⁷⁾. На континентѣ, гдѣ система личнаго зе-

⁶⁾ Какъ производятся эти улучшения, см. ниже стр. 95.

⁷⁾ Объ организаціи этихъ банковъ см. ниже въ «Заключеніи».

мельнаго кредита совсѣмъ не развита и гдѣ землевладѣлецъ соединяетъ въ своемъ лицѣ личность поземельнаго собственника и личность фермера, — сельскимъ хозяевамъ, желающимъ принять какія бы то ни было земельныя улучшенія, приходится по неволѣ прибѣгать къ гипотечному кредиту. Можно, несомнѣнно, насчитать на континентѣ много случаевъ, когда поземельный собственникъ занимаетъ деньги подъ ипотеку и затрачиваетъ ихъ на земельныя улучшенія. Но эти случаи составляютъ, однако, очень незначительный процентъ, и долги, возникающіе вслѣдствіе предпринятыхъ земельныхъ улучшеній, составляютъ ничтожную долю всего ипотекарнаго долга.

Главная же причина земельной задолженности кроется въ *переходахъ поземельныхъ участковъ* изъ однѣхъ рукъ въ другія, въ такъ называемой *мобилизаціи земли*. Переходы эти суть неизбѣжный результатъ господствующаго въ современной хозяйственной жизни принципа «свободы поземельной собственности», и они совершаются путемъ *продажъ* или путемъ *наслѣдованій*. Въ томъ и другомъ случаѣ имѣнія, переходя отъ одного владѣльца къ другому (отъ продавца къ покупщику или отъ умершаго владѣльца къ наслѣдникамъ), обременяются гипотечными долгами.

Дѣло въ томъ, что покупка земель совершается въ большинствѣ случаевъ въ долгъ: покупающіе платятъ продавцамъ только часть цѣны имѣнія наличными деньгами; остальную же сумму они обязываются выплатить впоследствии, обезпечивая свой долгъ залогомъ приобретаемаго имущества. Покупщикъ закладываетъ при этомъ имѣніе или самому продавцу, или же кредитному учрежденію. Такимъ образомъ имѣніе обременяется гипотечнымъ долгомъ — вслѣдствіе того только обстоятельства, что оно перешло отъ одного владѣльца къ другому.

При наслѣдованіи происходитъ тоже самое. Если по смерти поземельнаго собственника остается нѣсколько наслѣдниковъ, то они, чтобы не дробить имѣнія, производятъ оцѣнку его и затѣмъ, по общему соглашенію, уступаютъ

его одному изъ сонаслѣдниковъ съ тѣмъ, чтобы онъ выплатилъ остальнымъ соотвѣтствующую долѣ каждого сумму. Наслѣдникъ, ставшій собственникомъ имѣнія, въ большинствѣ случаевъ, не владѣетъ наличными денежными средствами для уплаты своимъ сонаслѣдникамъ слѣдующихъ имъ долей, и потому выдаетъ имъ закладныя на приобретаемое имъ имѣніе или же прибѣгаетъ къ гипотечному займу въ кредитномъ учрежденіи, что въ существѣ дѣла одно и то же.

Такимъ образомъ какъ покупки, такъ и наслѣдованія недвижимыхъ имуществъ въ огромномъ большинствѣ случаевъ даютъ поводъ къ заключенію гипотечнаго займа, и каждый переходъ этихъ имуществъ отъ одного владѣльца къ другому, вслѣдствіе той или другой причины, увеличиваетъ сумму лежащаго на поземельной собственности долга. Если какое-нибудь имѣніе, въ теченіи 30-ти или 40-а лѣтъ два раза мѣняетъ своихъ владѣльцевъ, то этого обстоятельства достаточно для того, чтобы на имѣніи лежалъ ипотекарный долгъ, равный $\frac{2}{3}$, а то и $\frac{3}{4}$ его цѣны. Родбертусъ говоритъ, что ему извѣстны случаи, когда задолженность земельного участка возрасла въ теченіи какихъ-нибудь 30-ти лѣтъ, вслѣдствіе переходовъ его отъ однихъ лицъ къ другимъ, на 300 и даже на 400%⁸⁾.

Какъ часты переходы земель изъ однѣхъ рукъ въ другія, можно судить по нижеслѣдующимъ даннымъ.

По просьбѣ Родбертуса, прусское правительство собрало свѣдѣнія о переходахъ поземельныхъ участковъ въ Пруссіи въ теченіи тридцатилѣтняго періода, отъ 1835 г. по 1864 г. Оказалось, что въ теченіи этого періода переходы рыцарскихъ поземельныхъ участковъ (Rittergüter) были чрезвычайно часты,—и личный составъ владѣльцевъ имѣній возобновлялся среднимъ числомъ каждыя 15 лѣтъ!

Это видно изъ слѣдующей таблицы:⁹⁾

⁸⁾ *Rodbertus*, I. c. I, стр. 17.

⁹⁾ См. таблицу, приложенную къ I т. сочиненія Родбертуса.

ПРОВИНЦІИ	Число дворянск. имѣній	Число переходовъ по наслѣдованію				Число переходовъ по куплѣ-продажѣ								Сумма всѣхъ перемѣнъ владѣній	
						Добровольныя продажи				Продажи съ аукціона				Общая сумма	Процентное отношеніе
		отъ 1835 по 1844 г.	отъ 1845 по 1854 г.	отъ 1855 по 1864 г.	Всего	отъ 1835 по 1844 г.	отъ 1845 по 1854 г.	отъ 1855 по 1864 г.	Всего	отъ 1835 по 1844 г.	отъ 1845 по 1854 г.	отъ 1855 по 1864 г.	Всего		
Курмаркъ.	1036	233	227	222	682	284	267	276	827	26	24	12	62	1571	151
Неймаркъ.	816	168	165	161	494	397	315	377	1089	32	20	21	73	1656	202
Восточн. Пруссія .	1707	386	342	314	1042	823	715	797	2335	48	39	34	121	3498	204
Померанія	1802	562	373	337	1272	869	706	724	2299	71	48	41	160	3731	207
Познань	1548	443	412	330	1185	667	598	551	1816	179	137	126	442	3443	222
Силезія	3085	747	612	545	1904	1523	1638	1616	4777	188	116	103	407	7088	229
Саксонія	1287	383	303	261	947	355	421	367	1144	36	22	11	69	2160	167
Вестфалія	490	490	123	127	377	57	34	26	117	7	3	3	13	507	103
Всего	41,771	3,045	2,561	2,297	7,903	4,976	4,694	4,734	14,404	587	409	351	1,347	23,654	200,9

Приведенная таблица показываетъ, что 11,771 дворянское имѣніе, находившихся въ предѣлахъ 8 прусскихъ провинцій, подверглись въ теченіи 30 лѣтъ (отъ 1835 г. по 1864 г.) 23,654 переходамъ, изъ которыхъ на продажи (добровольныя и принудительныя) приходится почти двѣ трети, именно — 15,751 переходъ, а на наслѣдованія — остальная треть, 7,903 перехода. Это составляетъ среднимъ числомъ по два перехода на каждое имѣніе, т. е. *каждое имѣніе было среднимъ числомъ въ рукахъ одного и того же владѣльца не болѣе 15-ти лѣтъ!*

Въ Силезіи недвижимыя имущества переходятъ изъ рукъ въ руки среднимъ числомъ каждыя 12¹/₄ лѣтъ¹⁰⁾!...

Неудивительно послѣ этого, что ипотекарный долгъ Пруссіи достигъ такихъ громадныхъ размѣровъ.

Быстрая мобилизація поземельной собственности, подмѣченная и изслѣдованная Родбертусомъ относительно Пруссіи, не есть единичное явленіе; она имѣетъ мѣсто не только въ Пруссіи, но и въ другихъ государствахъ континентальной Европы. Вездѣ, на всемъ континентѣ земля быстро мобилизуется, странствуетъ изъ рукъ въ руки, — и вездѣ слѣдствіемъ этой мобилизаціи является обремененіе поземельной собственности ипотекарными долгами. Слѣдующія, собранныя нами данныя подтверждаютъ этотъ выводъ:

По свидѣтельству комиссіи, назначенной во Франціи въ 1850 г. для изслѣдованія состоянія поземельнаго кредита, самую значительную часть ипотекарнаго долга занимаютъ долги, возникшіе вслѣдствіе частыхъ покупокъ земель¹¹⁾. То же самое подтверждается и относительно позднѣйшаго времени: возрастаніе гипотечнаго долга во Франціи официальные источ-

¹⁰⁾ Hildebrands Jahrbücher, B. I, стр. 375.

¹¹⁾ Enquête du conseil d'état sur le crédit foncier Paris. Juin 1850 стр. 16—17, стр. 209.

ники (изданные въ 1876 г.) объясняютъ главнымъ образомъ покупками недвижимыхъ имуществъ; по ихъ показаніямъ, помещенія капиталовъ подъ ипотеку въ собственномъ смыслѣ этого слова не стали многочисленнѣе, чѣмъ въ 1840 г.; значительнѣйшая же часть вновь возросшей съ того времени суммы ипотечнаго долга есть прямое слѣдствіе покупокъ недвижимой собственности¹²⁾. По общему отзыву всѣхъ экономистовъ, французскіе поземельные собственники постоянно стремятся прикупать сосѣдніе участки и округлять свои владѣнія; расширить тѣмъ или инымъ способомъ свой поземельный участокъ составляетъ для каждаго французскаго землевладѣльца, какъ крупнаго, такъ и мелкаго, предметъ постоянныхъ стремленій и заботъ,—это его *ria desideria*, это высшее для него благо въ мірѣ. Такое пристрастіе къ земельнымъ приобрѣтеніямъ вовлекаетъ поземельныхъ собственниковъ въ неоплатные долги и увеличиваетъ непрерывно сумму ипотечнаго долга. Какъ часты во Франціи переходы поземельной собственности, видно изъ слѣдующихъ данныхъ:

Въ теченіи 10-ти лѣтняго періода, отъ 1826 г. по 1835 г., всѣхъ перемѣнъ владѣній произошло на сумму 23,348,286,541 фр., что составляетъ около 59% всей цѣнности поземельной собственности Франціи (цѣнность послѣдней полагалась въ то время въ 39,514,925,000 фр.). Эта сумма (23,348,286,541 фр.) распредѣлилась слѣдующимъ образомъ¹³⁾:

ПЕРЕШЛО ВЛАДѢНІЙ	Въ періодъ отъ 1826 по 1830 г.	Въ періодъ отъ 1831 по 1835 г.	Всего въ 10 лѣтъ.
по наслѣдованію на	4,542,828,245 фр.	4,774,459,662 фр.	9,317,287,867 фр.
по дару на	1,005,235,039 »	1,139,963,373 »	2,145,199,412 »
по куплѣ-продажѣ и мѣнѣ на	5,788,123,988 »	6,097,675,274 »	11,885,799,262 »
ВСЕГО . .	11,336,188,272 фр.	12,012,098,269 фр.	23,348,286,541 фр.

¹²⁾ Engel's Zeitschrift, 1878, стр. 180.

¹³⁾ Mounier et Rubichon. De l'agriculture en France d'après les documents officiels. Paris. 1848. t. I, стр. 107 — 111.

Главную роль, какъ видно изъ этой таблицы, играютъ перемѣны владѣній, послѣдовавшія по куплѣ недвижимыхъ имуществъ. Число ихъ возрастаетъ изъ года въ годъ, что доказываютъ слѣдующія статистическія данныя:

Въ 1831 г. произошло продажъ недвиж. имущ. на 1,097 мил. фр.¹⁴⁾.

» 1840 »	»	»	»	»	»	»	1,344	»	»
» 1841 »	»	»	»	»	»	»	1,382	»	»
» 1842 »	»	»	»	»	»	»	1,436	»	»
» 1843 »	»	»	»	»	»	»	1,473	»	»
» 1844 »	»	»	»	»	»	»	1,541	»	»
» 1845 »	»	»	»	»	»	»	1,511	»	»
» 1846 »	»	»	»	»	»	»	1,524	»	»
» 1847 »	»	»	»	»	»	»	1,496	»	»
» 1848 »	»	»	»	»	»	»	886	»	»
» 1849 »	»	»	»	»	»	»	1,283	»	» ¹⁵⁾

Такимъ образомъ, въ 30-хъ годахъ совершалось купчихъ крѣпостей ежегодно на 1 миллиардъ франковъ, а въ 40-хъ гг. — уже на 1½ миллиарда. (Нѣкоторое уменьшеніе числа продажъ, замѣтное въ концѣ 40-хъ гг., объясняется тогдашнимъ тревожнымъ состояніемъ денежнаго рынка, потрясеннаго революціями 1848 года).

Въ 50-хъ гг. совершалось во Франціи купчихъ крѣпостей уже на 2 миллиарда фр. въ годъ¹⁶⁾); перемѣнъ по наследованію происходило въ то время ежегодно среднимъ числомъ на 1½ миллиарда франковъ¹⁷⁾. Вообще во Франціи, какъ и въ Пруссіи, личный составъ владѣльцевъ возобновляется каждыя 12—15 лѣтъ!...

¹⁴⁾ Wolowski, Réforme hypothécaire, Journ. d. Econom., t. IX (1844), стр. 204.

¹⁵⁾ Annuaire de l'économie politique 1852, стр. 193; Enquête du conseil d'état и пр. стр. 296.

¹⁶⁾ de-Lavergne. Economie rurale de la France depuis 1789. Paris 1860 стр. 465.

¹⁷⁾ Ibid. l. c. стр. 466.

Что столь частые переходы поземельной собственности дѣйствительно составляютъ причину земельной задолженности, подтверждаютъ слѣдующіе факты:

Изъ 12,544,098,600 фр., составлявшихъ къ 1840 г. гипотекарный долгъ Франціи, только незначительная часть, врядъ ли даже $\frac{1}{6}$ всей этой суммы, послужила сельско-хозяйственнымъ надобностямъ,—вся главнѣйшая масса гипотекарнаго долга была результатомъ земельныхъ приобрѣтеній и спекуляцій¹⁸⁾. По официальнымъ свѣдѣніямъ, эта сумма распредѣлялась слѣдующимъ образомъ¹⁹⁾:

$\frac{1}{10}$ (именно 1,244,098,600 фр.) приходится на легальныя ипотеки;

$\frac{1}{6}$ остающейся за вычетомъ легальныхъ ипотекъ суммы (именно 11,300,000,000 фр.) приходится на коммерческія предпріятія и спекуляцію;

$\frac{1}{6}$ — на земельныя улучшенія, и

$\frac{2}{3}$ — на переходы земельной собственности (преимущественно продажи).

Такимъ образомъ изъ $12\frac{1}{2}$ миллиардовъ фр. приходится на земельныя улучшенія только около 2 миллиардовъ; на переходы же поземельной собственности не менѣе 8 миллиардовъ!...

Больше всего подвергается переходамъ мелкая поземельная собственность, которая поэтому болѣе всего и обременена долгами. На это указываютъ слѣдующія данныя:

Въ 1841 г. было совершено продажъ недвижимыхъ имуществъ²⁰⁾:

Цѣнностью въ	Число продажъ	На сумму
600 фр. и менѣе	701,021	169,207,728 фр.
600 » —1200	162,503	141,845,741 »
1200 » и болѣе	195,917	1,071,365,021 »
	1,059,441	1,382,418,490 фр.

¹⁸⁾ Wolowski, Réforme hypothécaire, J. d. E., t. IX (1844), стр. 206.

¹⁹⁾ David, De la réforme hypothécaire, J. d. E. t. XIII (1845) стр. 396.

²⁰⁾ Annuaire de l'économie politique, 1852, стр. 193.

Въ томъ же году было заключено ипотекарныхъ займовъ ²¹⁾:

Цѣнностью въ	Число займовъ	На сумму
600 фр. и менѣе	155,220	36,640,928 фр.
600—1200 фр.	89,803	62,421,267 »
1,200 и болѣе	84,553	302,513,626 »
	329,576	491,576,820 фр.

Такимъ образомъ наибольшее число продажъ и займовъ приходится на земельные участки, цѣнность которыхъ не превышаетъ 600 франковъ.

Въ виду всѣхъ этихъ данныхъ, нельзя не признать, что, «переходы недвижимыхъ имуществъ и ипотечные займы находятся въ тѣсной связи между собою... и неоспоримъ тотъ фактъ, что большая часть этихъ займовъ... идетъ на уплату ипотечнаго долга, возникающаго изъ земельныхъ приобретений» ²²⁾ ²³⁾.

Относительно мобилизаціи земли въ Австріи, укажемъ на слѣдующія данныя:

Въ недвижимыхъ имуществвахъ Австріи послѣдовало перемѣнъ владѣній:

²¹⁾ Ibid. стр. 192.

²²⁾ Mounier et Rubichon, l. c. t. I, p. 164.

²³⁾ Въ числѣ вопросовъ, предложенныхъ въ 40-хъ годахъ французскимъ правительствомъ генеральнымъ совѣтамъ, былъ между прочимъ и слѣдующій: находить ли земледѣльческая промышленность легко капиталы, нужные ей для полезныхъ сельско-хозяйственныхъ улучшеній? Отвѣты дали 67 совѣтовъ, изъ которыхъ 45 отвѣтили отрицательно; 9 — утвердительно, съ присовокупленіемъ, однако, того, что размѣръ ссуднаго процента очень высокъ и что заемъ приводитъ часто къ экспроприаціи должника; 7 совѣтовъ отвѣтили утвердительно относительно нѣкоторыхъ только специальныхъ случаевъ; 5 дали также утвердительный отвѣтъ, но съ заявленіемъ, что займы совершаются не для сельскохозяйственныхъ надобностей; 4 совѣта заявили, что ипотечные займы совершаются почти исключительно для приобретения земли. (Journ. d. Econ. t. XXIX (1851) стр. 208).

ГОДЫ	По договорамъ (купли, мѣны, дара и проч.)		По продажѣ съ аукціона		По наслѣдованію		В С Е Г О	
	Число	Сумма (въ фло- ринахъ)	Число	Сумма (въ фло- ринахъ)	Число	Сумма (въ фло- ринахъ)	Число	Сумма (въ фло- ринахъ)
1868	112,655	198,713,499	5,746	17,027,102	38,737	81,993,653	157,138	297,734,254
1869	123,093	270,076,360	5,581	16,488,276	38,381	78,044,781	167,055	364,609,417
1870	131,411	254,189,815	5,105	12,962,408	36,930	70,294,356	173,448	337,446,579
1871	154,531	306,790,760	6,417	15,399,353	40,490	79,882,768	201,438	402,072,881
1872	158,427	481,810,444	5,360	12,335,539	38,997	90,097,911	202,784	584,243,894
1873	163,815	573,739,629	4,943	12,249,542	38,866	86,997,710	207,624	672,986,881
1874	167,938	417,038,627	4,720	12,368,681	40,393	104,100,776	213,051	533,508,084
1875	158,425	355,505,024	5,005	15,896,004	37,964	89,218,827	201,394	460,619,855
1876	156,395	324,253,529	6,342	26,050,428	37,440	109,044,736	200,177	459,348,693
1877	166,223	304,930,579	7,981	31,795,395	38,453	91,651,112	212,657	428,377,086

Эта таблица²⁴⁾ показываетъ, что самая значительная часть перемѣнъ владѣній происходитъ въ Австріи по договорамъ купли, мѣны, дара и проч. Число такого рода договоровъ увеличивается изъ года въ годъ; нѣкоторое уменьшеніе ихъ, замѣтное во второй половинѣ 70-хъ гг., объясняется общимъ неудовлетворительнымъ состояніемъ дѣлъ, вызваннымъ «крахомъ» 1873 г.

Отношеніе числа поземельныхъ участковъ, подвергшихся переходамъ въ другія руки, ко всему числу поземельныхъ участковъ Австріи, составляло²⁵⁾:

въ 1868 г.	—	5,615%
» 1869 »	—	6,449%
» 1870 »	—	5,900%

Изъ этого видно, что ежегодно въ среднемъ выводѣ подвергается въ Австріи переходамъ изъ рукъ въ руки около $5\frac{1}{2}$ — $6\frac{1}{2}$ ‰, т. е. около $\frac{1}{16}$ всей недвижимой собственности. Отсюда слѣдуетъ, что личный составъ землевладельцевъ возобновляется въ Австріи среднимъ числомъ каждыя 16 лѣтъ!..

Больше всего подвергается мобилизаціи мелкая поземельная собственность. Такъ въ 1866 г. изъ всего числа продажъ недвижимыхъ имуществъ (23,389) приходится на земельные участки²⁶⁾:

Цѣнностью въ	Число продажъ	Процент. отношеніе
1 — 500 фл.	14,852	63,5%
501 — 1000 «	3,558	15,2%
1001 — 2000 »	2,234	9,5%
2001 — 5000 »	1,837	7,8%
5001 — 10,000 »	645	2,8%

²⁴⁾ Таблица эта составлена по даннымъ, заключающимся 1) въ Mittheilungen aus dem Gebiete der Statistik, herausgegeben von der K. K. Statistischen Central-Commission. Wien, XVI Jahrg. III Heft; XVII Jahrg. VI Heft; XIX Jahrg. I Heft, и 2) въ Statistische Monatschrift, II (1876), стр 547 и 552; III (1877), стр. 423; IV (1878); стр. 574, 579, 577.

²⁵⁾ Mittheilungen etc. XIX Jahrg. I Heft, стр 5.

²⁶⁾ Mittheilungen etc. XV Jahrg. I Heft, стр. 4.

Цѣнностью въ	Число продажъ	Процент. отношеніе
10,001 — 2,0000 фл.	183	0,4%
20,000 и болѣе »	80	0,4%
	23,389	100,0

То же самое подтверждаетъ и слѣдующій фактъ: изъ всѣхъ публичныхъ продажъ недвижимыхъ имуществъ, большая часть приходится на крестьянскія. Такъ напр. ²⁷⁾).

ГОДЪ	Общее число продажъ съ аукціона	Сумма (въ флоринахъ)	На крестьянскія имѣнія приходится	
			Число прод.	С у м м а
въ 1868	5,746	17,027,102	5,074	11,355,849
» 1869	5,581	14,488,276	4,921	10,582,050
» 1870	5,105	12,962,408	4,666	9,497,385

На сколько мобилизація земли находится въ Австріи въ тѣсной связи съ ипотекарными займами, можно судить по тому обстоятельству, что вмѣстѣ съ сокращеніемъ числа переѣздовъ владѣній происходитъ и уменьшеніе въ приращеніи ипотекарнаго долга. Такъ выше мы замѣтили, что послѣ «краха» 1873 г. число переѣздовъ владѣльцевъ нѣсколько убавилось. Оказывается, что послѣ этого года значительно уменьшилось на нѣкоторое время и приращеніе ипотекарнаго долга ²⁸⁾).

Въ *Баваріи* переходы поземельныхъ участковъ не менѣе часты, чѣмъ въ другихъ странахъ континентальной Европы. «Здѣсь—говоритъ одинъ изъ писателей, хорошо знакомый съ состояніемъ ипотечнаго дѣла въ Баваріи—есть такіе крестьяне, которые мѣняютъ свой поземельный участокъ также легко, какъ грязное бѣлье; здѣсь сѣумѣлъ образоваться особый классъ барышниковъ, — лицъ, торгующихъ имѣніями; здѣсь народное остроуміе создало такъ называемыя «здоровыя» помѣстья, т. е. такія помѣстья, въ которыхъ еще ни одинъ владѣлецъ

²⁷⁾ Ibid. XIX. Jahrg. I Heft, стр. 2—3.

²⁸⁾ Сравни таблицу на стр. 76 съ таблицей на стр. 6.

не прожилъ столько времени, чтобы успѣть въ нихъ заболѣть или умереть». ²⁹⁾ Сколь часты въ Баваріи переходы владѣній, возникающіе изъ покупокъ, видно изъ того поразительнаго факта, что изъ 274 лицъ, владѣвшихъ въ 1865 г. помѣстьями въ Линденбургскомъ приходѣ, только 34 приобрѣли ихъ по наслѣдству; почти всѣ же остальные приобрѣли имѣнія покупкою ³⁰⁾.—

Всѣ приведенные до сихъ поръ цифры и факты краснорѣчиво говорятъ о томъ, какъ сильна мобилизація земли въ Западной Европѣ. Вездѣ мы наталкиваемся на одно и то же явленіе — на частые переходы поземельной собственности изъ однѣхъ рукъ въ другія. Эта то мобилизація поземельной собственности и есть главная причина земельной задолженности. Земля стала въ настоящее время товаромъ и, въ качествѣ такового, быстро мѣняетъ своихъ владѣльцевъ; ее приобретаютъ лица, которыя въ большинствѣ случаевъ не имѣютъ собственныхъ денежныхъ средствъ и принуждены прибѣгать къ помощи кредита, чтобы удержать ее за собою. *Поземельный кредитъ сталъ* такимъ образомъ *орудіемъ для приобретения земли*, хотя, какъ учитъ либеральная школа, «приобрѣтеніе недвижимой собственности на занятые капиталы не должно быть прямою цѣлью поземельнаго кредита» ³¹⁾. Земельныя улучшенія, о которыхъ такъ много и краснорѣчиво разсуждаютъ представители господствующей школы, выполняются почти безъ всякаго содѣйствія поземельнаго кредита; послѣдній служитъ по преимуществу мобилизаціи земли, и ей то главнымъ образомъ Европа и обязана тѣмъ громаднымъ ипотекарнымъ долгомъ, который лежитъ тяжкимъ гнетомъ на поземельной собственности ³²⁾.

²⁹⁾ *Ditz*, Hildebrands Jahrbücher. В. X (1868), стр. 144.

³⁰⁾ *Ibid.*, стр. 144.

³¹⁾ *Геневичъ*, Русск. Вѣстн. 1860 г., т. 9, кн. 2, стр. 219.

³²⁾ Нельзя сказать, чтобы приверженцы господствующаго ученія о поземельномъ кредитѣ вовсе не знали, что поземельный кредитъ служитъ моби-

Обратимся къ *Rossii*. Здѣсь мы наталкиваемся прежде всего на тотъ фактъ, что у насъ не существуетъ ни поземельныхъ, ни гипотечныхъ книгъ, изъ которыхъ можно было бы вывести хотя бы приблизительныя данныя о гипотечномъ долгѣ, обременяющемъ наше землевладѣніе, и о ходѣ мобилизаціи поземельной собственности у насъ. Между тѣмъ въ послѣднее время стали и у насъ все чаще и чаще раздаваться жалобы на неудовлетворительное состояніе гипотечнаго дѣла, и въ періодической литературѣ то и дѣло печатаются статьи о поземельномъ кредитѣ и предлагаются планы для улучшенія положенія дѣла. Приходится поэтому по неволѣ довольствоваться тѣми скудными данными, которыя имѣются въ нашей небогатой статистическими указаніями литературѣ и жить въ области догадокъ и предположеній, не имѣя подъ собою твердой почвы. Тѣмъ не менѣе однако нѣкоторые отрывочные факты и указанія наводятъ на мысль, что и у насъ не земельныя улучшенія составляютъ корень гипотечныхъ долговъ, а все та же причина, что въ Западной Европѣ—именно мобилизація земли.

Что гипотечные займы совершаются у насъ не для земельныхъ улучшеній, подтверждаетъ ежедневный опытъ нашей банковской практики; въ этомъ согласны всѣ лица, близко стоящія къ нашимъ земельнымъ банкамъ и знакомыя хоть сколько-нибудь съ состояніемъ нашего землевладѣнія. Вотъ что говоритъ объ этомъ напр. г. Кауфманъ: наши «землевладѣльцы занимаютъ отъ того, что на земляхъ уже лежатъ старые долги, преимущественно заключенные во время между прекращеніемъ ссудъ старыми кредитными установленіями и возникно-

лизаціи земли. Напротивъ, многіе изъ нихъ указывали на то, что приобрѣтенія земель вызываетъ возникновеніе огромной массы долговъ (см. напр. *Josseau*, *Traité*. t. I, стр. XIX *Безобразова*, 1. с. стр. 9; *Zeulmann*, 1. с. стр. 2; *Enquête du conseil d'état*, стр. 27), но всѣ они видѣли въ этомъ не главную, доминирующую причину земельной задолженности, а причину побочную, имѣющую лишь второстепенное значеніе. —

веніемъ новыхъ, — долги, заключенные у ростовщиковъ на тяжелыхъ условіяхъ; землевладѣльцы и стараются эти тяжелые долги превратить въ болѣе сносные, по которымъ получается больше капитала и платится меньше процентовъ. Затѣмъ долги заключаются въ виду чисто потребительныхъ цѣлей, для надобностей жизни, и, наконецъ, *наименьшая часть долговъ заключается для сельско-хозяйственныхъ надобностей*» ³³⁾. На послѣднее указываетъ и слѣдующій фактъ, свидѣтельствующій, что гипотечные займы заключаются нашими землевладѣльцами вовсе не съ цѣлью затратить на земельныя улучшенія — а именно число имѣній, продающихся за долги банкамъ, ежегодно возрастаетъ: Въ 1875 г. назначалось въ продажу 998 имѣній, въ 1876 г. — 1540, въ 1877 г. — 1796; изъ этихъ имѣній дѣйствительно было продано: въ 1875 г. — 233, въ 1876 — 447, а въ 1877 — 304 имѣнія; прочія остались за банками, такъ какъ покупателей оказывается очень мало ³⁴⁾. «Увеличеніе числа продающихся съ торговъ имуществъ, въ значительномъ большинствѣ случаевъ, происходитъ ни отчего иного, какъ отъ полнѣйшаго желанія заемщиковъ раздѣлаться со своими имѣніями возможно выгоднымъ образомъ. Желаніе это достигается тѣмъ, что заемщики берутъ одну ссуду изъ банка, да еще другую подъ частную закладную, затѣмъ заключаютъ еще долгосрочные контракты. Продѣлавши все это, они прекращаютъ взносъ платежей въ банкъ, который и пускаетъ имѣніе въ продажу... Такіе случаи въ послѣднее время встрѣчаются въ практикѣ банковъ все чаще и чаще. Факты знаменательные, показывающіе, что займы въ банкахъ подъ землю не направляются туда, куда слѣдуетъ, — на улучшенія хозяйства» ³⁵⁾.

Все это указываетъ на то, что не сельско-хозяйственныя

³³⁾ См. Труды Импер. Вольно-экономич. Общества, 1873 г. т. II, вып. I, стр. 54.

³⁴⁾ Календарь Суворина на 1879 г., стр. 314.

³⁵⁾ Тамъ же.

потребности лежатъ въ основѣ нашихъ гипотечныхъ долговъ, а совсѣмъ иныя причины, нисколько не причастныя сельскому хозяйству. Какія же это причины? ... По мнѣнію многихъ, причины эти у насъ не тѣ, что на Западѣ: «тамъ земля переходитъ въ руки людей, которые не имѣютъ средствъ для пріобрѣтенія и улучшенія земли; у насъ земля находится въ рукахъ, которыя расходуютъ всѣ свои средства, расходуютъ больше, чѣмъ имѣютъ средствъ, и которыя избѣгаютъ необходимости продажи земли только тѣмъ, что закладываютъ ее»³⁶). Другіе полагаютъ, что главную причину возникновенія у насъ гипотечныхъ долговъ составляютъ абсентеизмъ помѣщиковъ, отсутствіе ихъ изъ имѣній, и затраты на коммерческія и спекуляціонныя предпріятія, сдѣланныя ими на занятія въ банкахъ деньги. «Состояніе хозяйства землевладѣльческаго, читаемъ мы въ Отечественныхъ Запискахъ, не даетъ намъ права думать, чтобы на земельныя улучшенія была затрачена даже сотая доля изъ того полумилліарда, который былъ полученъ взаменъ дароваго труда и подъ залогъ земли. Утверждать, что эта масса денегъ изведена на агрономическіе опыты ... значило бы отказывать землевладѣльцамъ въ присутствіи не только здраваго, но и всякаго смысла ... Куда же дѣвались капиталы, полученные помѣщиками? ... Самымъ тяжкимъ грѣхомъ ихъ передъ родиною былъ абсентеизмъ, было бѣгство изъ имѣній, и, конечно, не съ пустыми руками. Они уносили съ собою и выкупныя бумаги, и деньги, полученные подъ залогъ имѣній ... Капиталы землевладѣльцевъ почти полностью оставались въ городахъ, гдѣ послѣ реформы дѣла было не мало. Съ появленіемъ выкупныхъ бумагъ въ рукахъ у помѣщиковъ, какъ извѣстно, совпадаетъ первый приступъ учредительской лихорадки ... Выкупные платежи послужили дрожжами для закваски различныхъ кредитныхъ учрежденій; они дали своимъ владѣльцамъ возможность со всею пылкостью русскаго

³⁶) Кауфманъ: Труды Им. В. Э. Общ. 1. с. стр. 55.

человѣка броситься въ круговоротъ спекуляцій на все, даже на поземельную собственность... »³⁷⁾.

И такъ, по мнѣнію многихъ, у насъ вызываетъ земельную задолженность не та самая причина, что на Западѣ, т. е. не мобилизація земли, а совсѣмъ другія мѣстныя причины, вытекающія изъ образа жизни и склада понятій нашихъ помещиковъ, какъ то — мотовство, пристрастіе къ роскоши, отсутствіе изъ имѣній и спекуляціонныя предпріятія.

Мы склонны думать, что и у насъ въ настоящее время причиной земельной задолженности является усиливающаяся мобилизація земли, хотя, за неимѣніемъ статистическихъ данныхъ, мы не можемъ этого сказать утвердительно. Нѣтъ сомнѣнія, что у насъ случаи заклада недвижимостей для удовлетворенія различнымъ прихотямъ и чисто потребительнымъ цѣлямъ бывають гораздо чаще, чѣмъ въ какой-либо изъ западно-европейскихъ странъ. Но эти случаи, однако, не столь часты, чтобы ихъ можно было признать общей, доминирующей причиной гипотечныхъ долговъ, — по крайней мѣрѣ въ настоящее время. Нашимъ современнымъ землевладѣніемъ управляетъ тотъ же экономическій двигатель, что на Западѣ, именно — личный интересъ, эгоизмъ, заправляющій всѣмъ современнымъ экономическимъ строемъ. Признать, что землевладѣльцы нашихъ дней en masse всѣ подвержены мотовству, затратамъ на предметы роскоши и проч., было бы столь же несправедливо, какъ и нелѣпо; это значило бы отказать имъ въ способности вести свои собственные дѣла и понимать свои личные интересы. То же самое слѣдуетъ сказать относительно абсентеизма и спекуляціонныхъ предпріятій: эти явленія не повторяются у насъ чаще, чѣмъ на Западѣ, и потому они не могутъ считаться *par excellence* причиной земельной задолженности. Гораздо вѣрнѣе

³⁷⁾ Отеч. Записки 1880, № 2, стр. 151—153. — Срав. *Перучевъ*, Положеніе нашего хозяйства, Труды Имп. В. Экон. Общ. 1878 г., т. II, Вып. I, стр. 4, и сл. — Ср. также, Труды пятого съѣзда русскихъ сельскихъ хозяевъ, Одесса, 1879, стр. 16.

и ближе къ истинѣ наше предположеніе, что и у насъ — по крайней мѣрѣ со времени отмѣны крѣпостнаго права и зарожденія мобилизаціи — поземельные долги вызываетъ возрастающая свобода переходовъ земель изъ рукъ въ руки. И въ самомъ дѣлѣ. Всегда и вездѣ однѣ и тѣ же причины вызываютъ одни и тѣ же слѣдствія. Если на западѣ мобилизація земли, составляющая непремѣнное слѣдствіе принципа «свободы поземельной собственности», создала громадныя ипотекарныя долги, то и у насъ, при дѣйстви тѣхъ же причинъ, должно получиться то же слѣдствіе — обремененіе земли долгами. Правда, у насъ земля еще не совсѣмъ свободна отъ узъ, замедляющихъ нѣсколько свободу ея передвиженія, именно у насъ дѣйствуютъ еще законы, регулирующие переходы родовыхъ имѣній изъ рукъ въ руки. По нашимъ законамъ, родственники имѣютъ право выкупа родовыхъ имуществъ³⁸⁾; родовыя имѣнія не могутъ быть подарены родственникамъ или чужеродцамъ, мимо ближайшихъ наслѣдниковъ;³⁹⁾ они не подлежатъ завѣщанію⁴⁰⁾ и проч. Но эти мѣры, которыми законодатель думалъ удержать имѣнія за одними и тѣми же семействами, не достигаютъ своей цѣли и признаются въ настоящее время совершенно бесполезными и стѣснительными. У насъ, какъ и на западѣ, земля съ каждымъ днемъ принимаетъ все болѣе и болѣе характеръ товара, мобилизуется и быстро мѣняется своихъ владѣльцевъ⁴¹⁾. Хотя

³⁸⁾ Сводъ Законовъ, т. X, ч. I, стат. 1346—1373.

³⁹⁾ Тамъ же, стат. 367.

⁴⁰⁾ Тамъ же, стат. 1068.

⁴¹⁾ Уже до крестьянской реформы, когда мобилизація земли не могла быть столь сильна, какъ теперь, многіе помѣщики занимали денегъ для покупки имѣній. Вотъ что мы читаемъ касательно этого предмета въ Русскомъ Вѣстникѣ, за 1860 года, Мартъ, кн. 2, стр. 196: «кто не знаетъ, на что по большей части шли деньги, которыя бывали занимаемы въ казенныхъ банкахъ, пока эти банки давали ссуды подъ помѣщичьи имѣнія? Шли ли ссуды на улучшенія сельскаго хозяйства? Рѣшительно отвѣчаемъ: нѣтъ. Они шли или на поѣздки за границу, или на покупку мебели, экипажей и другихъ предметовъ роскоши или, наконецъ, на постройку домовъ, фабрикъ и заводовъ въ деревняхъ и на *покупку илпній* — городскихъ домовъ и деревень. Съ пос-

у насъ нѣтъ цифръ, которыми мы могли бы подтвердить наше предположеніе относительно всей Россіи, но нѣкоторые отдѣльные факты изъ отдѣльныхъ мѣстностей указываютъ на то, что мы не ошибаемся. Вотъ какія данныя имѣемъ мы напр. о мобилизаціи земли въ Московской губерніи:

А) въ Московскомъ уѣздѣ ⁴²⁾:

ГОДЫ	Переходы земель по наслѣдству, завѣщанію, дарственнымъ записямъ и раздѣльнымъ актамъ.			Переходы земель по куплѣ-продажѣ			ИТОГО		
	Число служебъ	Количество		Число служебъ	Количество		Всѣхъ служебъ	Всей перешедшей земли	
		Десят.	Саж.		Десят.	Саж.		Десят.	Саж.
1867 года	1	154	1626	6	631	1788	7	786	1014
1868 »	1	8	—	31	2932	301	32	2940	301
1869 »	3	3309	826	44	3587	1258	47	6896	2084
1870 »	4	2037	1940	40	951	296	44	2988	2237
1871 »	4	379	1092	55	2956	1733	59	3336	425
1872 »	1	4	619	42	5041	1645	43	5045	2264
1873 »	3	294	1251	51	5803	2364	54	6098	1218
1874 »	4	208	1068	116	2111	354	120	2319	1428
1875 »	12	4944	447	87	1537	1558	99	6481	2008
Всего.	33	11340	1669	472	25553	1697	505	36894	979

лѣднею цѣлью занимать было выгодно, потому что можно было незамѣтнымъ образомъ увеличивать свое состояніе. Въ банкъ надобно было платить 6 процентовъ съ погашеніемъ, а имѣніе можно было купить на 8, на 10 и болѣе процентовъ безъ погашенія».

⁴²⁾ Сборникъ статистическихъ свѣдѣній по Московской губерніи. Вып. I, состав. В. Орловъ, Москва 1877 г. стр. 43 и слѣд.

Всѣхъ земель, принадлежащихъ въ Московскомъ уѣздѣ частному владѣнію, числятся 69,514 десятинъ. Отсюда получаемъ слѣдующее процентное отношеніе земли, подвергшейся мобилизаціи, ко всему количеству земли, принадлежащей частному владѣнію.

	По наслѣдству, завѣщанію, дарственнымъ записямъ и проч.	По куплѣ-продажѣ	ВСЕГО
Въ 1867 г. перешло	0,2 ‰	0,9 ‰	1,1 ‰
» 1868 » »	0,01 »	4,2 »	4,2 »
» 1869 » »	4,8 »	5,1 »	9,9 »
» 1870 » »	2,8 »	1,4 »	4,2 »
» 1871 » »	0,6 »	4,3 »	4,9 »
» 1872 » »	0,006 »	7,1 »	7,1 »
» 1873 » »	0,4 »	8,4 »	8,8 »
» 1874 » »	0,3 »	3,0 »	3,3 »
» 1875 » »	7,3 »	2,3 »	9,6 »
Всего . .	16,5 ‰	36,7 ‰	53,1 ‰

И такъ въ Московскомъ уѣздѣ въ теченіи 9 лѣтъ подвергалось мобилизаціи по наслѣдству и проч. около 16,5‰, по покупкѣ не менѣе 36,7‰, а всего не менѣе 53,1‰ всего частнаго землевладѣнія. Среднимъ числомъ, стало быть, ежегодно подвергается мобилизаціи около 5,9‰ всѣхъ частныхъ земель, т. е. *средній срокъ владѣнія для одного лица равенъ 17 лѣтъ!*

В) въ Подольскомъ уѣздѣ Московской губерніи:⁴³⁾

⁴³⁾ Ibid. т. II, составили В. Орловъ и Н. Каблуковъ. Москва 1878 года, стр 13.

Г О Д Ы :	Переходы земель по наследству, завѣщанію, дарственнымъ и раздѣльнымъ актамъ			Переходы земель по куплѣ-продажѣ			И Т О Г О		
	Число случаевъ	Количество		Число случаевъ	Количество		Число всѣхъ случаевъ	Всей перешедшей земли	
		Десят.	Саж.		Десят.	Саж.		Десят.	Саж.
1868	—	—	—	25	3327	1360	25	3327	1360
1869	2	242	950	17	4077	587	19	4319	1537
1870	1	637	—	25	8223	2189	26	8860	2189
1871	3	1996	1460	27	6012	1449	30	8009	509
1872	1	296	1200	30	6829	695	31	7125	1895
1873	—	—	—	33	5745	722	33	5745	722
1874	—	—	—	29	4148	2308	29	4148	2308
1875	—	—	—	18	6156	1052	18	6156	1052
Всего.	7	3172	1210	204	44521	762	769	47693	1972

Удобныхъ земель, принадлежащихъ частному владѣнію, числится въ Подольскомъ уѣздѣ 85,869 десятинъ. Процентное отношеніе мобилизированной земли ко всему этому количеству составляетъ :

Г О Д Ы :	По наследству, завѣщанію, дарств. записи и пр.	По куплѣ-продажѣ	В С Е Г О
Въ 1868 г.	—	3,9 ‰	3,9 ‰
» 1869 »	0,003 ‰	4,7 »	4,7 »
» 1870 »	0,007 »	9,6 »	9,6 »
» 1871 »	2,3 »	7,0 »	9,3 »
» 1872 »	0,003 »	8,0 »	8,0 »
» 1873 »	— »	6,7 »	6,7 »
» 1874 »	— »	4,8 »	4,8 »
» 1875 »	— »	7,1 »	7,1 »
Всего .	2,3 ‰	51,8 ‰	54,1 ‰

Такимъ образомъ, въ Подольскомъ уездѣ Московской губерніи подверглось мобилизаціи (по наслѣдству, завѣщанію, куплѣ-продажѣ и проч.) около 54,1% всего частнаго землевладѣнія, т. е. среднимъ числомъ переходитъ ежегодно изъ рукъ въ руки около 6,8%. Число поземельныхъ собственниковъ возобновляется, слѣдовательно, среднимъ числомъ каждыя 15 лѣтъ!

С) въ Серпуховскомъ уездѣ⁴⁴⁾:

Г О Д Ы:	Переходы земель по наслѣдству, завѣщанію, дарственнымъ записямъ и раздѣльнымъ актамъ.			Переходы земель по куплѣ-продажѣ			И Т О Г О		
	Число случаевъ	Количество		Число случаевъ	Количество		Число случаевъ	Количество	
		Десят.	Саж.		Десят.	Саж.		Десят.	Саж.
1867	—	—	—	5	205	2315	5	205	2315
1868	3	424	323	14	2110	347	17	2534	670
1869	1	99	1839	13	622	273	14	721	2112
1870	1	35	—	18	3190	1442	19	3225	1442
1871	2	2150	899	14	869	63	16	3019	962
1872	2	400	—	26	4057	—	28	4457	—
1873	—	—	—	20	3480	1691	20	3480	1691
1874	6	688	1059	14	4243	1893	20	4932	552
1875	—	—	—	34	7883	756	34	7883	756
Всего.	15	3797	1720	158	26662	1580	173	30460	900

⁴⁴⁾ Ibid. стр. 42.

Земель, принадлежащих частным владельцам, числится въ Серпуховскомъ уѣздѣ 87,207 десятинъ. Слѣдовательно, процентное отношеніе земель, подвергшихся мобилизаціи, ко всему количеству земель, принадлежащих частному владѣнію, составляетъ :

	По наследству, завѣщанію и пр.	По куплѣ- продажѣ	ВСЕГО
Въ 1867 г.	—	0,2 ‰	0,2 ‰
» 1868 »	0,5 ‰	2,5 »	3,0 »
» 1869 »	0,1 »	0,7 »	0,8 »
» 1870 »	0,04 »	3,7 »	4,1 »
» 1871 »	2,6 »	0,9 »	3,5 »
» 1872 »	0,5 »	4,8 »	5,3 »
» 1873 »	—	4,1 »	4,1 »
» 1874 »	0,8 »	5,3 »	6,1 »
» 1875 »	—	9,3 »	9,3 »
Всего . .	4,9 ‰	31,7 ‰	36,6 ‰

И такъ въ Серпуховскомъ уѣздѣ въ теченіи 9 лѣтъ подверглось мобилизаціи 36,6‰ всего частного землевладѣнія. Среднимъ числомъ въ годъ мобилизуется около 4‰; слѣдовательно, срокъ владѣнія для одного лица равенъ среднимъ числомъ 25 лѣтъ

D) Въ Верейскомъ уѣздѣ: ⁴⁵⁾

⁴⁵⁾ Ibid. стр. 61.

ГОДЫ	Переходы земель по наследству и проч.			Переходы земель по куплѣ-продажѣ			И Т О Г О		
	Число слу- чаевъ	Количество		Число слу- чаевъ	Количество		Число слу- чаевъ	Количество	
		Дес.	Саж.		Дес.	Саж.		Дес.	Саж.
1868	—	—	—	4	1011	1939	4	1011	1939
1869	1	81	964	9	2077	510	10	2158	1474
1870	2	970	1904	15	1491	2181	17	2462	1685
1871	—	—	—	11	1704	1881	11	1704	1881
1872	—	—	—	13	1987	364	13	1987	364
1873	1	420	—	9	1949	486	10	2369	486
1874	—	—	—	9	3158	1028	9	3158	1028
1875	—	—	—	9	2078	440	9	2078	440
1876	—	—	—	9	1476	1103	9	1476	1103
Всего.	4	1472	468	88	16935	332	92	18407	800

Частному землевладѣнію принадлежитъ въ Верейскомъ уѣздѣ 72,200 десятинъ. Процентное отношеніе мобилизованной земли ко всему этому количеству составляетъ, стало быть:

ГОДЫ:	По наследству завѣщанію и проч.	По куплѣ-продажѣ	В С Е Г О
Въ 1868 г.	—	1,2 ‰	1,2 ‰
» 1869 »	0,1 ‰	2,8 »	2,9 »
» 1870 »	1,4 »	2,0 »	3,4 »
» 1871 »	— »	2,3 »	2,3 »
» 1872 »	— »	2,7 »	2,7 »
» 1873 »	0,7 »	2,6 »	3,3 »
» 1874 »	— »	4,3 »	4,3 »
» 1875 »	— »	2,8 »	2,8 »
» 1876 »	— »	2,4 »	2,4 »
Всего .	2,2 ‰	23,4 ‰	25,6 ‰

Такимъ образомъ, въ теченіи 9 лѣтъ подверглось въ *Вере́йскомъ уѣздѣ* переходамъ изъ рукъ въ руки около 25,6% всего частнаго землевладѣнія, т. е. среднимъ числомъ ежегодно 2,8%. Средній срокъ владѣнія землею однимъ лицомъ равенъ 35½ лѣтъ.

Относительно нѣкоторыхъ другихъ уѣздовъ Московской губерніи имѣются статистическія свѣдѣнія лишь о переходахъ земли по куплѣ-продажѣ. Изъ нихъ видно, что въ *Рузскомъ уѣздѣ*⁴⁶⁾ средній срокъ владѣнія землею однимъ лицомъ опредѣляется въ 27 лѣтъ, въ *Звенигородскомъ уѣздѣ*⁴⁷⁾ онъ равенъ 18 лѣтъ, а въ *Можайскомъ уѣздѣ*⁴⁸⁾ — 38 лѣтъ.

Во всей *Московской губерніи* средній срокъ владѣній землею для одного лица есть 25½ лѣтъ. Это видно изъ слѣдующихъ данныхъ⁴⁹⁾.

Во всей губерніи перешло изъ рукъ въ руки по куплѣ-продажѣ:

Г О Д Ы:	Число продажъ	Количество проданныхъ десятинъ	% всѣхъ частн. земель губерніи
1867—71 г.	1170	175639,4	17,3%
1872—76 »	1492	225510,9	22,2%
	2662	401150,3	39,6%

И такъ во всей *Московской губерніи* въ теченіи 10 лѣтъ подвергалось переходамъ по одной лишь куплѣ-продажѣ (о мобилизации земли по наслѣдованію мы свѣдѣній не имѣемъ) — около 39,6% всего количества земель, принадлежащихъ частному землевладѣнію. Ежегодно, стало быть, переходить изъ

⁴⁶⁾ Ibid. стр. 77.

⁴⁷⁾ Ibid. стр. 102.

⁴⁸⁾ Ibid. стр. 118.

⁴⁹⁾ Статистич. свѣдѣнія по Московской губерніи т. V. вып. I, состав. Н. Каблуковъ, стр. 73.

рукъ въ руки около 3,9⁰/₀, а отсюда слѣдуетъ, что въ Московской губерніи поземельная собственность мѣняетъ своихъ владѣльцевъ среднимъ числомъ каждыя 25¹/₂ лѣтъ.

Въ нѣкоторыхъ другихъ мѣстностяхъ Европейской Россіи мобилизація земли происходитъ въ еще сильнѣйшихъ размѣрахъ. Вотъ что пишетъ напр. изъ Одесскаго уѣзда корреспондентъ одной изъ мѣстныхъ газетъ: «имѣнія, сдѣлавшись предметомъ спекуляцій, начали переходить изъ рукъ въ руки съ замѣчательною быстротою: въ послѣднія 15 лѣтъ, нѣкоторыя изъ нихъ успѣли пройти едва ли не чрезъ весь алфавитъ фамилій своихъ владѣльцевъ. О недвижимой собственности, переходящей отъ отца къ сыну по наслѣдству, нѣтъ даже и помина. И банки, — какъ не благодѣтельно было ихъ начало, — для многихъ, не имѣвшихъ характера, послужили гибелью»⁵⁰).

И такъ въ нѣкоторыхъ отдѣльныхъ мѣстностяхъ Россіи мобилизація земли совершается въ значительныхъ размѣрахъ. Въ однихъ уѣздахъ она еще, правда, очень слаба (какъ напр. въ Верейскомъ и Можайскомъ уѣздѣ Московской губерніи), но за то въ другихъ уѣздахъ она не уступаетъ въ силѣ и интенсивности мобилизаціи земли на западѣ! Такъ мы видѣли, что въ Московскомъ уѣздѣ поземельная собственность мѣняетъ своихъ владѣльцевъ

⁵⁰) Газета «Правда» 1880 г. № 75. — Корреспондентъ, слѣдуя общераспространенному воззрѣнію, объясняетъ причину поземельныхъ долговъ и частыхъ переходовъ земли легкостью кредита или, какъ онъ выражается, отсутствіемъ «характера» у многихъ поземельныхъ собственниковъ, вызывающимъ «повальное увлеченіе ссудами и такихъ владѣльцевъ, которые въ ссудахъ вовсе не нуждались и никогда не помышляли о залогѣ своихъ имѣній». По нашему мнѣнію, не легкость кредита вызвала земельные долги и частые переходы поземельной собственности, а, наоборотъ, мобилизація земли, усилившаяся въ большихъ размѣрахъ со времени крестьянской реформы, вызвала необходимость въ легкомъ кредитѣ и въ поземельныхъ кредитныхъ учрежденіяхъ. Разъ такія учрежденія возникли, то и легкость кредита является, несомнѣнно, во многихъ случаяхъ причиною гипотечныхъ долговъ. Истинная же причина нашей земельной задолженности есть мобилизація земли. Въ Одесскомъ уѣздѣ эта мобилизація достигла самыхъ поразительныхъ размѣровъ. Не удивительно поэтому, что тамъ то именно раздаются больше, чѣмъ гдѣ-либо, вопли и крики землевладѣльцевъ о помощи, не смотря на то, что, по отзывамъ тѣхъ же землевладѣльцевъ, херсонская губернія въ настоящее время пресыщена кредитомъ и что около ¹/₅ всей губерніи уже заложено.

каждыя 17 лѣтъ, въ Звенигородскомъ — каждыя 18 лѣтъ, а въ Подольскомъ уѣздѣ — каждыя 15 лѣтъ! Если принять во вниманіе то обстоятельство, что свободные переходы поземельной собственности стали у насъ возможны лишь съ недавняго времени, то нельзя не придти къ тому заключенію, что и у насъ быстрая мобилизація земли стала (если не повсюду, то по крайней мѣрѣ мѣстами) обычнымъ явленіемъ.

Если же мобилизація земли должна считаться фактомъ и у насъ, то становится совершенно понятнымъ и наша земельная задолженность; понятны и тѣ жалобы, которыя стали въ послѣднее время раздаваться отовсюду, на безвыходное положеніе нашего землевладѣнія . . .

И такъ мобилизація земли, есть главная и существенная причина земельной задолженности во всей *континентальной* Европѣ. Вездѣ, гдѣ существуетъ мобилизація земли, есть и гипотечные долги, стали необходимы и спеціальныя учрежденія для поземельнаго кредита. Не то мы видимъ въ *Англии* и *Шотландіи*. Въ нихъ уже издревле выработались и установились въ жизни такія нормы, которыя стѣсняють свободное распоряженіе недвижимымъ имуществомъ. Фактической маіоратный порядокъ наслѣдованія, субституты и дорогая, опасная процедура, сопряженная съ переукрѣпленіемъ правъ на недвижимость — вотъ черты, характеризующія англійское землевладѣніе. Случаи покупки и продажи земель въ Англии очень рѣдки; земля тамъ какъ будто прикрѣплена къ извѣстнымъ родамъ и чрезвычайно туго переходитъ въ чужія руки, — она находится въ состояніи почти полной неподвижности. «Англія . . . вовсе не знаетъ формы «неограниченной собственности», и право собственности на землю означаетъ тамъ далеко не то право, какимъ пользуется собственникъ континентальный. Не говоря уже о томъ, что по понятію англійскаго права собственность на землю принадлежитъ коронѣ, а всѣ тѣ, кого обыкновенно считаютъ собственниками, — не болѣе какъ узупфруктуары, владѣльцы; но, оставляя это и считая ихъ собственниками, мы все таки должны признать, что англійская земельная собственность

отличается отъ континентальной своей неполнотой и неподвижностью. Благодаря господству субститутовъ, правомочія всякаго моментальнаго собственника стѣснены интересами будущаго обладателя (субституированнаго) въ весьма значительной степени, и право распоряженія землей является совсѣмъ инымъ, чѣмъ то, какимъ пользуется собственникъ «неограниченный». Крайне запутанная и дорогая процедура, сопряженная съ пріобрѣтеніемъ земель, и рискъ, которому подвергается всякій покупатель при возможности пріобрѣтенія отъ лицъ, не имѣвшихъ права отчуждать, — все это отталкиваетъ массу отъ покупки земли, и она остается въ состояніи неподвижности, близкомъ къ *main morte*»⁵¹⁾. При такомъ порядкѣ вещей, мобилизація земли, понятно, не можетъ имѣть мѣста. Субституты лишаютъ собственника, который въ сущности есть не болѣе какъ временный владѣлецъ, права отчуждать землю. Они же отнимаютъ у него и право обременять долгами своего преемника. Наслѣдникамъ и покупателямъ земель не приходится вслѣдствіе этого прибѣгать къ гипотечнымъ займамъ для удовлетворенія требованіямъ сонаслѣдниковъ или продавцевъ. Вотъ почему въ Англіи нѣтъ потребности въ гипотечныхъ банкахъ; вотъ почему въ ней не существуетъ такихъ спеціальныхъ учреждений, которыя выдаютъ долгосрочныя ссуды наслѣдникамъ и покупателямъ имѣній⁵²⁾. Если англійскіе поземельные собственники и дѣлаютъ гипотечные займы, то они дѣлаютъ ихъ въ виду чисто потребительныхъ цѣлей. Крупные землевладѣльцы — а Англія, какъ извѣстно, есть страна крупнаго землевладѣнія — очень часто склонны вести расточительный образъ жизни, несоразмѣрный съ тѣмъ

⁵¹⁾ А. Писниковъ: Общинное Землевладѣніе. Изд. второе, 1878, Вып. I, стр. 52—53.

⁵²⁾ Считаю необходимымъ здѣсь же оговориться, что мы далеко не принадлежимъ къ поклонникамъ англійской системы землевладѣнія, и вообще мы здѣсь не задаемся вопросомъ, какая форма землевладѣнія выгоднѣе и лучше для страны. Мы только констатируемъ факты отсутствія въ Англіи спеціальныхъ поземельныхъ кредитныхъ учреждений, потребность въ которыхъ не ощущается вслѣдствіе отсутствія мобилизація земли тамъ сопоставляя эти факты съ какъ разъ противоположными фактами на континентѣ Европы, мы указываемъ на взаимную связь этихъ явленій.

доходомъ, который они получаютъ отъ своихъ помѣстій. Это обстоятельство и вовлекаетъ многихъ англійскихъ землевладельцевъ въ большіе долги; но долги этого рода не нуждаются въ спеціальныхъ кредитныхъ учрежденіяхъ—и во всякомъ случаѣ, не могутъ претендовать на учрежденіе подобныхъ кредитныхъ институтовъ.

Все до сихъ поръ сказанное, какъ намъ кажется, достаточно ясно показываетъ, что не земельныя улучшенія лежатъ въ основаніи гипотечныхъ займовъ, а явленія, совершенно чуждыя сельскому хозяйству. Это подтверждается всѣми тѣми статистическими данными, которыя приведены выше. Но вѣрность этого положенія подтверждаетъ еще кромѣ того и исторія производства земельныхъ улучшеній въ Европѣ.

Факты показываютъ, что вездѣ, во всей Европѣ, улучшенія—какъ основныя такъ и временныя—производятся вовсе не поземельными собственниками, а фермерами или правительствами. Самый убѣдительный доводъ въ этомъ отношеніи представляетъ исторія земельныхъ улучшеній въ Англій⁵³). Оказывается, что въ ней всѣ улучшенія, которыя не переступаютъ за предѣлы силъ отдѣльнаго лица, напр. всякаго рода удобренія почвы (навозомъ, городскими экскрементами, искусственными туками, гуано и проч.), «мергелеваніе» и «известкованіе» земли, наконецъ расходы на сооруженіе сельско-хозяйственныхъ построекъ и на пріобрѣтеніе земледѣльческихъ орудій и машинъ, дѣлались и дѣлаются понынѣ исключительно фермерами на ихъ собственные средства, безъ всякой помощи поземельныхъ собственниковъ. Тѣ же улучшенія, которыя требуютъ для своего выполненія огромныхъ затратъ и потому не доступны силамъ отдѣльнаго лица, выполнялись правительствомъ или частными компаніями, при чемъ расходы на эти улучшенія ложились въ концѣ концовъ опять таки на фермеровъ. Такъ напр. производство работъ по дренажу было выполнено главнымъ образомъ на средства правительства. «По

⁵³) См. А. Посниковъ. 1. с. Вып. I, стр. 6 и слѣд.

иниціативѣ Роберта Пилля, парламентскимъ актомъ 1846 г., правительство разрѣшило выдать субсидію въ размѣрѣ 3-хъ милліоновъ фунтовъ стерлинговъ для всего соединеннаго королевства. За этимъ закономъ послѣдовали другіе, дополнявшіе первый. Общая сумма, дѣйствительно выданная правительствомъ, на основаніи всѣхъ актовъ, до настоящаго времени для Великобританіи безъ малаго 4 милл. ф. стерл.; для Ирландіи съ небольшимъ 2 милл. ф. стерл. Но кромѣ этой правительственной помощи, на тотъ же дренажъ было потрачено, въ теченіи десяти лѣтъ отъ 46 по 56 годъ, деньгами компаній и частныхъ лицъ болѣе, чѣмъ 16 милл. ф. стерл.⁵⁴). . . Способы этого улучшенія различны . . . Чаще всего собственникъ занимаетъ необходимую для произведенія работы сумму или у правительства, или въ какой-либо изъ частныхъ компаній; дренируетъ при помощи и подъ надзоромъ правительственнаго техника, — и затѣмъ, когда работа окончена, — возвышаетъ ренту улучшенной земли настолько, чтобы прибавокъ этотъ былъ равенъ всему, что онъ обязанъ платить компаніи за занятую сумму . . . Отсюда ясно, что роль собственника не болѣе, какъ роль посредника между компаніей и фермеромъ, который въ дѣйствительности постепенно оплачиваетъ всю израсходованную сумму; собственникъ же, часто не расходуя на работу ни единого фартинга, почти всегда извлекаетъ только прямой барышъ»⁵⁵). Кромѣ того во многихъ случаяхъ проложеніе дренажа предпринимается исключительно однимъ фермеромъ, безъ всякаго посредничества собственника. «Если онъ арендуетъ землю по долгосрочному контракту, или когда по существующему обычаю страны онъ вознаграждается за сдѣланныя улучшенія, или, наконецъ, если онъ только довѣряетъ собственнику и убѣжденъ, что послѣдній не воспользуется его затратами, — во всѣхъ такихъ случаяхъ работы по дренажу выполняются исключительно на счетъ одного фермера, безъ посредничества

⁵⁴) Благодаря дренажу, стали въ Англіи годными къ обработкѣ около 500,000 гектаровъ. *Josseau, Traité etc.* I, стр. 261.

⁵⁵) *Посниковъ*, I. с. т. стр. I, 18 и сл.

собственника. Въ дѣйствительности случаи такого рода совсѣмъ не такъ рѣдки; немалочисленные примѣры ихъ можно найти въ любомъ графствѣ Англіи, не говоря уже о Шотландіи и Ирландіи». ⁵⁶⁾ Точно такими же способами производятся въ Англіи работы по «заиленію» почвы, по осушенію и орошенію земель, по регулированію рѣкъ и сооруженію дамбъ для защиты береговъ отъ морскихъ наводненій. На подобнаго рода работы англійское правительство выдало до 1864 г.: безвозмездно—1,622,351 ф. ст., въ ссуду—1,346,794 ф. ст. ⁵⁷⁾.

Всѣ эти данныя приводятъ къ тому заключенію, что земельныя улучшенія—не только *временныя*, но и такъ называемыя *постоянныя*—производятся въ Англіи не поземельными собственниками, а почти всегда или правительствомъ, или временными владѣльцами поземельныхъ участковъ—фермерами.

То же самое подтверждается и относительно тѣхъ странъ континента, гдѣ развита арендная система, напр. въ Ломбардіи, въ Бельгіи и проч. Въ нихъ также всѣ улучшенія, доступныя силамъ отдѣльнаго лица, производятся фермерами; всѣ же другія улучшенія выполняются правительствами или компаніями, при чемъ оплачиваютъ сдѣланныя улучшенія опять таки фермеры.

Не таковъ долженъ былъ бы быть повидимому способъ произведенія земельныхъ улучшеній въ тѣхъ странахъ, гдѣ сами землевладѣльцы хозяйничаютъ на своихъ земляхъ. Тѣмъ не менѣе дѣйствительные факты указываютъ на то, что выводъ, сдѣланный относительно Англіи, безусловно вѣренъ и относительно тѣхъ странъ, гдѣ не господствуетъ арендное хозяйство, гдѣ, какъ напр. въ Пруссіи, поземельные собственники сами исполняютъ роль фермеровъ. Историческія данныя показываютъ, что «способъ произведенія въ Пруссіи трудныхъ и особенно цѣнныхъ улучшеній подобенъ тому, какой существуетъ и въ Англіи. Почти до половины текущаго столѣтія начинъ въ улучшеніяхъ этого рода, выполненіе ихъ и самый расходъ лежали на правительствѣ, и въ теченіи этого перваго

⁵⁶⁾ Ibid. стр. 22.

⁵⁷⁾ Ibid. стр. 39, примѣч. 2.

періода произведены самыя значительныя работы — непроходимыя болота и бесплодныя мѣстности засѣваются и обрабатываются, благодаря энергіи правительства... Во второй періодъ (съ 1843 г.) улучшенія производятся, при дѣятельномъ участіи правительства, компаніями изъ землевладѣльцевъ, въ большинствѣ случаевъ на занятый капиталъ, уплачиваемый частями въ теченіи ряда лѣтъ. — Какое же различіе въ... прусскомъ способѣ произведенія улучшеній отъ того, который существуетъ въ Англии?... Какъ здѣсь, такъ и тамъ, въ большинствѣ случаевъ улучшенія производятся на занятый капиталъ, уплачиваемый небольшими долями. Если въ Пруссіи этотъ ежегодный платежъ производитъ земельный собственникъ, а не фермеръ, какъ въ Англии, — то это зависитъ отъ того, что въ Пруссіи, говоря вообще, фермерство неразвито, и хозяйствомъ занимается обыкновенно самъ собственникъ; впрочемъ, въ тѣхъ случаяхъ, когда земля отдается въ аренду, тогда и въ Пруссіи платежъ падаетъ на фермера. Но кто бы ни уплачивалъ долгъ компаніи — собственникъ, ведущій хозяйство самъ, или фермеръ — сущность дѣла нисколько не измѣняется: платежъ падаетъ на собственника-хозяина потому, что, занимаясь земледѣліемъ самъ, онъ принимаетъ на себя роль фермера-предпринимателя, затрачивающаго капиталы на извѣстное дѣло»⁵⁸)....

На основаніи всего этого мы имѣемъ право сдѣлать слѣдующіе выводы: повсюду въ Европѣ капитальныя, основныя улучшенія производятся или непосредственно правительствами, или же частными компаніями при содѣйствіи правительства; временныя же улучшенія, не требующія огромныхъ затратъ, дѣлаются фермерами, а тамъ, гдѣ таковыхъ нѣтъ, — землевладѣльцами, выступающими въ такихъ случаяхъ не въ качествѣ собственниковъ, а въ качествѣ фермеровъ или иначе — сельскихъ хозяевъ.

И такъ, развитіе и усовершенствованіе земельной культуры совершаются совершенно независимо отъ поземельныхъ соб-

⁵⁸) Ibid., стр. 64—65.

ственниковъ, почти безъ всякаго ихъ содѣйствія. Гипотечные займы заключаются, слѣдовательно, поземельными собственниками вовсе не для сельско-хозяйственныхъ надобностей, а для цѣлей совершенно постороннихъ. Каковы эти цѣли, ясно указываютъ всѣ тѣ данныя, которыя мы привели выше. Изъ нихъ видно, что на континентѣ гипотечные долги заключаются ради мобилизаціи земли, ради облегченія переходовъ земли изъ однихъ рукъ въ другія.

Факты и цифры, собранные нами, еще болѣе подтверждаютъ основную мысль Родбертуса—что мобилизація земли есть повсюду истинная причина земельной задолженности; вездѣ, на всемъ континентѣ Европы, повторяются одни и тѣ же явленія, вызванныя одними и тѣми же причинами. Возвратимся теперь къ дальнѣйшему изложенію ученія Родбертуса.

Указавъ на мобилизацію земли, какъ на главную причину земельной задолженности, Родбертусъ переходитъ къ объясненію *причинъ землевладельческихъ кризисовъ*. Если мобилизація земли есть, дѣйствительно, причина гипотечныхъ долговъ, то необходимо еще объяснить, какимъ образомъ эта мобилизація вызываетъ хронически стѣсненное положеніе землевладѣнія.

Частые переходы поземельныхъ участковъ изъ рукъ въ руки, продолжаетъ Родбертусъ, несомнѣнно вліяютъ на состояніе поземельной собственности, увеличивая количество долговъ, лежащихъ на ней. Но еслибы на поземельную собственность вліялъ только этотъ факторъ, то въ результатѣ получилось бы только постоянное возрастаніе ипотекарнаго долга, — и мобилизація земли сама по себѣ не могла бы вызывать періодическихъ кризисовъ землевладѣнія. Между тѣмъ рядомъ съ мобилизаціей земли дѣйствуетъ еще другой факторъ, совершенно самостоятельный и независимый, который вліяетъ, однако, на цѣну поземельной собственности. Этотъ факторъ есть *высота ходячаго процента*. Ходячій процентъ имѣетъ важное значеніе при оцѣнкѣ имѣнія. Послѣдняя совершается обыкновенно слѣдующимъ

образомъ: сначала опредѣляется размѣръ дохода отъ земли, ренты, получаемой поземельнымъ собственникомъ, а затѣмъ эту ренту капитализируютъ изъ ходячаго процента; полученная такимъ образомъ сумма есть такъ называемая «оцѣночная сумма», служащая выраженіемъ цѣны имѣнія. Такъ напр. если имѣніе приноситъ землевладѣльцу 10,000 руб. ренты, а высота процента въ данное время равна 5, то цѣна имѣнія опредѣляется въ 200,000 рубл. (10,000 капитализированные изъ $5\% = 200,000$)⁵⁹). Такимъ образомъ, въ основаніи опредѣленія цѣны какого либо поземельнаго участка кладется рента, капитализированная изъ ходячаго процента. Но ходячій процентъ не остается всегда однимъ и тѣмъ же; наоборотъ, онъ часто подвергается различнымъ колебаніямъ, зависящимъ отъ разнообразныхъ причинъ. Отъ этого и цѣна поземельной собственности подвергается различнымъ измѣненіямъ. Измѣненія, происходящія въ высотѣ ходячаго процента, имѣютъ вообще двоякій характеръ: одни изъ нихъ происходятъ очень часто и быстро, въ самые краткіе періоды; другія, наоборотъ, совершаются медленно въ теченіи продолжительнаго періода лѣтъ. Перваго рода колебанія высоты процента зависятъ отъ чисто временныхъ причинъ, отъ размѣра свободнаго ссуднаго капитала, отъ того или другаго настроенія биржи, отъ характера политическихъ извѣстій и проч.; они имѣютъ только временное значеніе. Гораздо важнѣе колебанія втораго рода; они возникаютъ не вслѣдствіе тѣхъ или иныхъ случайныхъ обстоятельствъ, а являются какъ результатъ болѣе или менѣе глубокаго пе-

⁵⁹) Въ основаніе оцѣнки недвижимой собственности берется нѣкоторыми кредитными учрежденіями поземельная подать; такъ напр. въ «земскомъ кредитномъ обществѣ царства польскаго» «ежегодная подать *обфлары*, умноженная на 5, принимается, какъ чистый доходъ, который въ свою очередь, капитализируясь умноженіемъ на 20, опредѣляетъ цѣнность закладываемаго имѣнія». (См. уставъ земск. кред. общ. ц. польскаго, статья 5). Въ гопотечномъ банкѣ въ Вауценѣ оцѣнка недвижимаго имущества также основана на поземельной подати. — Но очевидно, что и здѣсь основой оцѣнки служитъ чистый доходъ, рента, ибо сама поземельная подать опредѣляется размѣромъ чистаго дохода.

реворота въ направленіи экономическихъ силъ народа. Какъ извѣстно ⁶⁰⁾, средняя высота процента зависитъ, во первыхъ, отъ отношенія предложенія всѣхъ ищущихъ промышленнаго приложенія капиталовъ къ спросу на нихъ, и, во вторыхъ, отъ господствующей въ данное время высоты прибыли въ странѣ: чѣмъ меньше въ странѣ капиталовъ или чѣмъ выше въ ней размѣръ обычной прибыли, тѣмъ сильнѣе спросъ на капиталы, тѣмъ выше по этому и высота процента; наоборотъ, чѣмъ больше въ странѣ капиталовъ и чѣмъ ниже уровень прибыли, тѣмъ слабѣе спросъ на капиталы, тѣмъ ниже и высота ходячаго процента. Колебанія въ высотѣ процента совершаются вслѣдствіе тѣхъ новыхъ направленій, которыя, по тѣмъ или другимъ обстоятельствамъ, принимаютъ капиталы страны. Если гдѣ-либо открывається новая значительная отрасль промышленности, требующая большую массу капиталовъ, то спросъ на капиталы усиливается, вызывая при этомъ повышеніе высоты ходячаго процента. Такъ въ Пруссіи въ началѣ текущаго столѣтія высота ходячаго процента была равна 5; съ середины тридцатыхъ годовъ, по мѣрѣ накопленія въ странѣ капиталовъ, началось замѣтно пониженіе его, и въ сороковыхъ годахъ онъ равенъ былъ 4. Въ пятидесятыхъ же годахъ, вслѣдствіе развитія акціонерной формы предпріятій, поглощавшихъ огромную массу капиталовъ, процентъ сталъ постепенно возвышаться, и, наконецъ, въ концѣ 60-хъ годовъ онъ равенъ былъ опять 5.

Колебанія высоты процента имѣютъ важное значеніе, а именно—возрастаніе или пониженіе ея производятъ сильныя измѣненія въ цѣнахъ на землю и на процентныя бумаги ⁶¹⁾. Цѣна земли и процентныхъ бумагъ падаетъ при каждомъ случаѣ возрастанія процента, и, наоборотъ, возрастаетъ при паденіи процента. Цѣна земли и процентныхъ бумагъ находится такимъ образомъ въ обратномъ отношеніи къ высотѣ процента:

⁶⁰⁾ См. *Милль*, Основанія Политической экономіи, русск. переводъ, С.-Пб. 1873, т. II, гл. XXIII.

⁶¹⁾ *Ibid.* I. с. т. II, стр. 176

чѣмъ выше послѣдній, тѣмъ ниже цѣна первыхъ, и, наоборотъ—чѣмъ ниже послѣдній, тѣмъ выше цѣна первыхъ. Что касается земли, то измѣненія въ цѣнѣ ея происходятъ слѣдующимъ путемъ. Оцѣнка поземельнаго участка, какъ уже сказано, производится посредствомъ капитализированія чистаго дохода или ренты изъ ходячаго процента; полученная сумма выражаетъ собою цѣнность имѣнія. Если напр. извѣстное имѣние приноситъ 4000 руб. ренты, а ходячій въ данное время процентъ есть 4, то имѣние оцѣнивается въ 100,000 руб. Но пусть высота процента измѣнится; предположимъ, что она повысится съ 4 на 5. Что станется тогда съ нашимъ имѣниемъ? Цѣна его, какъ и прежде, опредѣляется рентой, капитализированной изъ ходячаго процента. Капитализируя 4000 изъ 5%, мы получимъ лишь 80,000. Имѣние потеряло, слѣдовательно, въ своей цѣнѣ 20,000 руб. совершенно независимо отъ воли собственника, только потому, что высота ходячаго процента поднялась съ 4 на 5. Если бы высота процента понизилась, стала бы, положимъ, равняться 3, то цѣна нашего имѣнія возрасла бы до $133,333\frac{1}{3}$ рубл., опять таки помимо воли поземельнаго собственника. — То же самое происходитъ съ процентными бумагами: если какой-нибудь закладной листъ, номинальная цѣна котораго равна 100 р., приноситъ 5%, т. е. 5 рубл. ежегоднаго дохода, тогда, когда высота ходячаго процента равна 5, то, какъ только этотъ послѣдній упадетъ съ 5 на 4, цѣна закладнаго листа поднимется до 125 р.; наоборотъ, когда высота ходячаго процента поднимается съ 5 на 6, цѣна закладнаго листа будетъ равна уже не 100 рублямъ, а $83\frac{1}{3}$ рубл.—

⁶²⁾ *Berndt* (Der Credit für den ländlichen Grundbesitz, Berlin 1858, стр. 45), констатируя фактъ, что цѣна крестьянскихъ поземельныхъ участковъ въ Пруссiи понизилась въ пятидесятихъ годахъ на 10,20%, приписываетъ это обстоятельство событiямъ 1848 г. Очевидно, что это объясненiе причины упадка цѣны поземельной собственности въ Пруссiи не вѣрно, такъ какъ пониженiе цѣны имѣнiй шло crescendo еще очень долго послѣ того какъ всѣ бури 1848 года окончательно улеглись.

Вотъ каково вліяніе колебаній высоты процента на цѣну поземельной собственности и процентныхъ бумагъ. Но если бы на поземельную собственность вліяла только одна высота процента, безъ содѣйствія другаго фактора, именно мобилизаціи земли, то хотя цѣна земли и измѣнялась бы періодически, но отъ этого не страдали бы ни поземельный собственникъ, ни его кредиторы. Въ дѣйствительности же, однако, поземельная собственность подвергается одновременно вліяніямъ двухъ факторовъ—именно *мобилизаціи земли* и *высоты ходячаго процента*; реагируя вмѣстѣ, эти два фактора и производятъ періодическіе кризисы среди землевладѣнія.

Возьмемъ примѣръ. Представимъ себѣ, что умираетъ какой-нибудь поземельный собственникъ *A*, владѣлецъ имѣнія, приносящаго 4000 руб. дохода, и допустимъ, что онъ оставляетъ его въ наслѣдство 4 сыновьямъ. Чтобы не дробить имѣнія, одинъ изъ наслѣдниковъ, положимъ *B*, обязывается уплатить остальнымъ причитающуюся на долю каждаго сумму и становится такимъ образомъ владѣльцемъ имѣнія. Пусть средняя высота процента равна въ этотъ моментъ 5; тогда цѣна имѣнія опредѣляется въ 80,000 руб. *B* долженъ, слѣдовательно, уплатить своимъ 3 сонаслѣдникамъ 60,000 рублей. Если онъ не имѣетъ наличныхъ средствъ для немедленной уплаты сонаслѣдникамъ слѣдующихъ имъ долей, то ему остается: или задолжать самимъ сонаслѣдникамъ, или же обратиться къ посредству кредитнаго учрежденія или же какого-либо частнаго лица. Въ томъ и другомъ случаѣ имѣніе обременяется долгомъ въ $\frac{3}{4}$ его стоимости; въ полномъ распоряженіи *B* осталось лишь $\frac{1}{4}$ часть стоимости имѣнія, равная 20,000 руб. Но вотъ, допустимъ, что спустя нѣкоторое время высота процента измѣняется,—падаетъ или возрастаетъ. Какъ только это совершилось, отношенія между *B* и его кредиторами (бывшими сонаслѣдниками) тотчасъ-же измѣняются. Если высота процента упала, положимъ, съ 5 на 4, то цѣна имѣнія повысится: принося тѣ же 4000 р. дохода, что и прежде, оно теперь стоитъ уже не 80,000 р., а 100,000 р. Благодаря этой вне-

запной метаморфозѣ, *B.* обогатился на 20,000 рублей, которые достались ему безъ всякаго съ его стороны труда и независимо отъ его расчетовъ. Между тѣмъ доля бывшихъ сонаслѣдниковъ (теперешнихъ кредиторовъ) осталась та же самая, т. е. ограничивается по прежнему 60,000 рублями. Если прежде отношеніе между долей *B.* и долей сонаслѣдниковъ было, какъ 1 : 3, то оно теперь равно 2 : 3. Собственникъ такимъ образомъ благоденствуетъ: его дѣла и кредитъ—въ блестящемъ положеніи. Кредиторы же (бывшіе сонаслѣдники), наоборотъ, теряютъ: во первыхъ—косвеннымъ образомъ, такъ какъ они принуждены довольствоваться лишь своими 60,000 рубл. (каждый изъ нихъ—20,000 рублями), нисколько не участвуя въ выигрышѣ тѣхъ 20,000 рубл., которые достались, благодаря пониженію высоты процента, на долю *B.*; во вторыхъ—положительнымъ образомъ, такъ какъ *B.*, пользуясь паденіемъ учетнаго процента, требуетъ отъ нихъ расторженія установленнаго ими долговаго отношенія (*kündigt*) или же требуетъ соотвѣтственнаго сокращенія размѣра процентныхъ денегъ, получаемыхъ ими ежегодно: прежде они получали 3000 рубл. процентовъ, теперь имъ приходится довольствоваться 2400 рублями (60,000 руб., при высотѣ $\% = 4$, приносятъ 2400 р.). Мало того, *B.*, желая совершенно раздѣлаться со своими кредиторами и реализовать свой выигрышъ, продаетъ имѣніе, получаетъ за него 100,000 руб., изъ которыхъ 60,000 руб. уплачиваетъ своимъ бывшимъ сонаслѣдникамъ, а самъ остается обладателемъ капитала въ 40,000 руб. половина котораго (20,000 р.) составляетъ его чистый барышъ, полученный имъ совершенно неожиданно и вполне незаслуженнымъ образомъ.

И такъ, паденіе высоты процента отзывается чрезвычайно благоприятно на поземельныхъ собственниковъ и, наоборотъ, неблагоприятно на кредиторахъ.

Посмотримъ теперь, въ какомъ положеніи будетъ находиться собственникъ, если высота процента не упадетъ, а, наоборотъ, поднимется, положимъ съ 5 на 6. Если прежде, при ходячемъ процентѣ, равномъ 5, имѣніе оцѣнивалось въ

80,000 р., то теперь, при высотѣ процента, равной 6, цѣна его понизится до $66,666\frac{2}{3}$ р. Между тѣмъ на имѣніи лежитъ тотъ же ипотекарный долгъ въ 60,000 руб. Что станется теперь съ поземельнымъ собственникомъ? Хотя доходъ съ имѣнія не уменьшился (рента по прежнему равна 4000 р.), но *B* принадлежитъ въ имѣніе не болѣе $6,666\frac{2}{3}$ руб. Изъ доли, полученной имъ при раздѣлѣ наслѣдства, онъ потерялъ слишкомъ 13,000 руб., совершенно безвинно и помимо своей воли и своихъ расчетовъ. Его вещественный кредитъ потерялъ теперь всякую почву; достаточенъ одинъ какой-нибудь несчастный случай или одинъ неурожай, чтобы его имѣніе было продано съ молотка. Сонаслѣдники же (кредиторы), наоборотъ, торжествуютъ: во первыхъ, они ничего не теряютъ изъ своихъ наслѣдственныхъ долей, и, во вторыхъ, они теперь пользуются случаемъ, чтобы расторгнуть существующее между ними и *B*. долговое отношеніе, требуя у него полной уплаты слѣдуемаго имъ капитала или же соотвѣтственнаго возвышенія получаемыхъ ими процентовъ: они не желаютъ теперь довольствоваться 3000 рублями, а требуютъ уже 3600 р.⁶³). Несчастный соб-

⁶³) Расторжимость долговаго отношенія какъ со стороны кредитора, такъ и со стороны заемщика возможна только при частныхъ ипотекарныхъ займахъ; въ поземельныхъ кредитныхъ учрежденіяхъ она не допускается. Но замѣчательно, что ни это преимущество, ни другія столь хваленныя выгоды, доставляемыя заемщикамъ поземельными кредитными учрежденіями, не вытѣсняють совершенно частныхъ гипотечныхъ займовъ. Мало того, послѣдніе вездѣ преобладаютъ. Такъ (см. *Zeulmann*, 1. с. стр. 98) въ половинѣ 60-хъ годовъ отношеніе между всею суммою ипотекарнаго долга и суммою ссудъ, выданныхъ кредитными учрежденіями, было въ различныхъ государствахъ Европы слѣдующее:

	Сумма ВСЕГО ГОПОТ. ДОЛГА	Сумма ССУДЪ ПОЗЕМ. КРЕД. УЧРЕЖД.	ОТНОШЕНІЕ м. суммою ссудъ кред. учрежд. и всею суммою ипотекарнаго долга
во Франціи	5800 милл. флор.	430 милл. флор.	$\frac{1}{4}$ или 7,4%
» Пруссіи	3600 " "	230 " "	$\frac{1}{16}$ " 6,4%
» Баваріи	600 " "	50 " "	$\frac{1}{12}$ " 8,3%
» Австріи	1500 " "	98 " "	$\frac{1}{15}$ " 6,6%

ственникъ, отдававшій прежде своимъ кредиторамъ $\frac{3}{4}$ своей ежегодной ренты (3000 руб.), теперь отдаетъ имъ уже $\frac{9}{10}$ этой ренты, т. е. ему остается изъ 4000 р. дохода всего какихъ-нибудь 400 р. Что же остается дѣлать такому собственнику? Положеніе его въ высшей степени безотраднo. Не смотря на то, что имѣніе приноситъ тѣ же 4000 р. дохода, которые приносило и прежде, онъ внезапно очутился въ положеніи банкрота и лишенъ совершенно кредита (такъ какъ имѣніе обременено уже гипотечнымъ долгомъ почти на всю сумму его цѣны). Собственнику остается одинъ только исходъ—именно продажа имѣнія.

И такъ, при возрастаніи высоты процента благоденствуютъ кредиторы, а положеніе поземельныхъ собственниковъ становится безвыходнымъ. Это и есть періодъ жалобъ на стѣсненное положеніе землевладѣнія.

Замѣтимъ здѣсь слѣдующее обстоятельство. Изъ нашего примѣра видно, что какъ паденіе высоты процента, такъ и возрастаніе ея приводятъ поземельнаго собственника къ продажѣ имѣнія: въ первомъ случаѣ онъ побуждается къ этому внезапнымъ и неожиданнымъ возрастаніемъ цѣны имѣнія, же-

Въ теченіи слѣдующаго десятилѣтія отношеніе это мало измѣнилось; въ нѣкоторыхъ странахъ оно измѣнилось какъ разъ не въ пользу поземельныхъ кредитныхъ учрежденій. Такъ въ 1876 г. числилось за заемщиками *Crédit foncier de France* 832,096,402 фр., между тѣмъ какъ весь гипотечарный долгъ Франціи составлялъ въ это время 20,111,028,094 фр. (см. *Engel's Zeitschrift*, 1878, стр. 189). Отношеніе между первой и второй суммой равно $\frac{1}{21}$, т. е. 4,16%.

Частные гипотечные займы не могутъ быть совершенно вытѣснены ссудами поземельныхъ кредитныхъ учрежденій, потому что *во первыхъ* поземельныя кредитныя учрежденія не выдаютъ болѣе $\frac{1}{2}$ или $\frac{2}{3}$, въ крайнемъ случаѣ $\frac{3}{4}$ оцѣночной суммы имѣнія, что заставляеть многихъ заемщиковъ предпочесть частныхъ кредиторовъ, могущихъ ссужать болѣе; *во вторыхъ* поземельныя кредитныя учрежденія производятъ ссуды только подъ первую гипотеку,—землевладѣльцамъ же приходится нерѣдко брать ссуды подъ вторую и даже подъ третью гипотеку, что опять заставляеть ихъ обратиться къ помощи частныхъ капиталистовъ, и, наконецъ *въ третьихъ* многіе заемщики не желаютъ подчиняться требованію амортизаціи долга, видя въ этомъ лишь излишнее для себя обремененіе. —

ланіемъ реализовать свой выигрышъ; во второмъ случаѣ его принуждаютъ прибѣгнуть къ этому кредиторы и паденіе цѣнности имѣніе. Такимъ образомъ каждое колебаніе высоты процента усиливаетъ и безъ того частое передвиженіе поземельныхъ участковъ, каждое измѣненіе въ цѣнности земли увеличиваетъ еще болѣе мобилизацію поземельной собственности.

Такимъ именно образомъ отражаются на положеніи поземельной собственности колебанія, высоты ходячаго процента при переходахъ поземельныхъ участковъ путемъ *наслѣдованія*. Посмотримъ теперь, какъ отражаются эти колебанія на поземельной собственности при переходахъ поземельныхъ участковъ путемъ *покупки*. Возьмемъ примѣръ. Пусть *В.* покупаетъ у *А.* имѣніе, приносящее 4000 р. дохода; пусть въ тотъ моментъ высота процента равна будетъ 5; *В.* долженъ, слѣдовательно, уплатить *А.*—80,000 руб. Предположимъ, что онъ имѣетъ собственныхъ денегъ всего 20,000 руб., т. е. только $\frac{1}{4}$ часть всей стоимости имѣнія. Въ такомъ случаѣ онъ занимаетъ нужные ему 60,000 руб. подъ залогъ приобретаемаго имѣнія или же выдаетъ закладную самому продавцу имѣнія—*А.* При такомъ положеніи вещей, въ полномъ распоряженіи новаго собственника находится, собственно говоря, только $\frac{1}{4}$ часть цѣны имѣнія; остальные $\frac{3}{4}$ принадлежатъ кредитору (все равно, кто бы онъ ни былъ: прежній ли собственникъ, другое ли частное лицо или кредитное учрежденіе). Но пусть только произойдетъ колебаніе высоты процента, и отношеніе это тотчасъ измѣнится. Повторится здѣсь то же самое, что и въ первомъ нашемъ примѣрѣ. Если процентъ упадетъ съ 5 на 4, то цѣна имѣнія поднимается съ 80,000 р. до 100,000 р.; собственникъ выиграетъ 20,000 руб. и постарается реализовать свой выигрышъ продажей имѣнія. Кредиторы же останутся въ потерѣ. Наоборотъ, если произойдетъ колебаніе процента въ обратную сторону, т. е. если процентъ, вмѣсто того чтобы падать, поднимется, то собственникъ потеряетъ, а кредиторы останутся въ выигрышѣ. Словомъ, здѣсь повторится все то, что имѣло мѣсто при наслѣдованіи. Поземельные соб-

ственники будутъ то благоденствовать, то жаловаться на недостатокъ кредита и на безвыходное положеніе.—

Представленные примѣры, взятые отдѣльно, не обрисовываютъ еще вполне рельефно дѣйствительнаго положенія вещей. Дѣло въ томъ, что въ дѣйствительной жизни со многими имѣніями происходитъ не одинъ только случай наслѣдованія или покупки, а совершается постоянное сцѣпленіе цѣлаго ряда случаевъ наслѣдованій и покупокъ, переплетающихся и дополняющихъ другъ друга. Такъ мы видѣли, что въ Пруссіи и во Франціи наличный составъ поземельныхъ собственниковъ измѣняется среднимъ числомъ каждыя 12 — 15 лѣтъ, а въ Австріи—каждыя 16 лѣтъ. Поземельная собственность, переходя столь часто изъ рукъ въ руки, обременяется съ каждой переимѣной владѣльца новыми долгами, ложащимися на нее тяжкимъ гнетомъ. Пока высота процента низка, землевладѣльцы не особенно сильно чувствуютъ эти долги, и будущность имъ улыбается. Но вотъ наступилъ періодъ паденія высоты процента. Тогда картина внезапно мѣняется: исчезаютъ, какъ миражъ, безслѣдно всѣ радужныя надежды на блестящую будущность; тяжело гнететъ землевладѣльцевъ бремя ипотекарныхъ долговъ, и отовсюду раздаются вопли и крики о помощи.

Чтобы понять, какъ безвыходно въ такой моментъ состояніе землевладѣнія, стоитъ только прослѣдить за двумя, тремя переимѣнами владѣній, происшедшими въ какомъ-нибудь поземельномъ участкѣ—и тогда обнаружится съ поразительною ясностью невеселая картина положенія поземельной собственности.

Возьмемъ какой-нибудь поземельный участокъ землевладѣльца А., совершенно чистый отъ долговъ и приносящій 4000 руб. дохода. А. умираетъ—и имѣніе, стоящее въ этотъ моментъ 80,000 руб. (высота процента пусть будетъ равна 5), переходитъ къ одному изъ его четырехъ наслѣдниковъ, именно къ В., который обязывается уплатить всѣмъ прочимъ наслѣдникамъ слѣдующее имъ 60,000 руб. Съ этого момента на поземельномъ участкѣ, прежде совершенно свободномъ отъ долговъ, лежитъ уже долгъ въ 60,000 руб. Спустя нѣкоторое

время, происходит колебаніе процента, положимъ, въ благопріятномъ для поземельнаго собственника направленіи, а именно — процентъ падаетъ съ 5 на 4. Имѣніе оцѣнивается теперь въ 100,000 руб. Собственникъ немедленно же старается реализовать свой выигрышъ продажей имѣнія; онъ выходитъ изъ ряда поземельныхъ собственниковъ, чтобы вступить въ ряды капиталистовъ. Имѣніе покупаетъ, положимъ, С, который, какъ водится, собственныхъ денежныхъ средствъ имѣетъ мало, предположимъ—всего 20,000 руб.; онъ заключаетъ заемъ въ 20,000 руб., и такъ какъ на имѣніи лежитъ уже долгъ въ 60,000 руб., то, благодаря новому займу, ипотекарный долгъ, лежащій на имѣніи, возрастаетъ до 80,000 руб. С. купилъ имѣніе, рассчитывая на возрастаніе дохода, получаемого съ земли, и надѣясь постепенно погасить лежащій на ней долгъ. Если расчеты его не оправдались, то, при ближайшемъ наступленіи колебанія процента въ обратную сторону, онъ будетъ совершенно разоренъ: когда процентъ поднимется съ 4 на 5, цѣна имѣнія будетъ равна 80,000 руб. а долгу на немъ—тоже 80,000 р. Но положимъ, что надежды С. его не обманули; положимъ, что благодаря его труду и энергіи, доходъ съ имѣнія возросъ съ 4000 руб. до 4500 руб. Поможетъ ли ему это обстоятельство, при обратномъ колебаніи высоты процента съ 4 на 5? Очень мало. Не смотря на возрастаніе дохода, имѣніе его теперь оцѣнивается уже не въ 100,000 р., а въ 90,000 р. С., стало быть, потерялъ, не смотря на всѣ свои труды, заботы и энергію, 10,000 руб.—и кредитъ его совершенно ничтоженъ, ибо на имѣніи все еще лежитъ долгъ въ 80,000 р., составляющій $\frac{8}{9}$ его стоимости...

Такимъ образомъ, только два перехода одного и того же поземельнаго участка, при двухъ же періодахъ колебаній высоты ходячаго процента, достаточны для того, чтобы обременить землю непомернымъ долгомъ и поставить собственника въ самое безвыходное положеніе. Какова же участь тѣхъ поземельныхъ участковъ, которые, вслѣдствіе чисто слу-

чайныхъ обстоятельствъ, подвергаются болѣе частымъ переходамъ.⁶⁴⁾

Но спросить, куда же дѣлись капиталы, занятые подъ залогъ поземельнаго участка? вѣдь они, такъ или иначе, получены его владѣльцами? Вопросъ этотъ указываетъ сразу на ту путаницу, которая господствуетъ въ обыденныхъ воззрѣніяхъ на поземельный кредитъ. Не слѣдуетъ забывать, во первыхъ, кто именно кредиторы землевладѣльцевъ. Это въ громадномъ большинствѣ случаевъ ни кто иные, какъ бывшіе сонаслѣдники или бывшіе поземельные собственники. Землевладѣльцы никогда не получаютъ отъ нихъ капиталовъ, а, наоборотъ, сами

⁶⁴⁾ Все, о чемъ говорилось въ текстѣ, относится къ *сельской* поземельной собственности, а не къ *городской*. Не трудно, однако, убѣдиться въ томъ, что колебанія высоты % и мобилизація земли оказываютъ на городскую поземельную собственность то же вліяніе, что на сельскую. Но городская поземельная собственность подвергается еще болѣе частымъ кризисамъ, чѣмъ сельская, такъ какъ она отличается такими свойствами, что на нее вліяютъ не только вышеуказанныя причины, но еще и другія, присущія ей спеціальной природѣ. Городская недвижимость, въ отличіе отъ сельской, обладаетъ свойствомъ быть увеличиваемой въ какомъ угодно количествѣ. Вотъ это то свойство ея и вызываетъ нерѣдко такіе кризисы, которые могутъ быть названы исключительно *городскими*, такъ какъ они не захватываютъ сельской поземельной собственности. И въ самомъ дѣлѣ. Плата, получаемая домовладѣльцами за отдачу въ наемъ квартиръ находится подъ безпрестаннымъ вліяніемъ спроса и предложенія квартиръ. Если предложеніе послѣднихъ, влѣдствіе излишней постройки домовъ, превышаетъ спросъ на нихъ, то доходъ съ домовъ падаетъ и зачастую становится недостаточнымъ даже для уплаты процентовъ по лежащимъ на нихъ гипотечнымъ долгамъ. Такое совпаденіе обстоятельствъ и вызываетъ кризисъ городской поземельной собственности.

И такъ кризисы городской поземельной собственности могутъ быть вызваны: 1) или тѣми же причинами, которые вызываютъ кризисы сельской недвижимости, именно неблагоприятнымъ для домовладѣльцевъ колебаніе высоты процента и переходами городскихъ зданій изъ рукъ въ руки по наслѣдованію или по покупкѣ; 2) или же паденіемъ дохода съ домовъ, которое является слѣдствіемъ превышенія предложенія квартиръ надъ спросомъ.

Кризисы городской поземельной собственности возникаютъ по преимуществу влѣдствіе вліянія второй изъ указанныхъ причинъ. Излишнее производство (*Ueberproduction*) есть, какъ извѣстно, одинъ изъ главнѣйшихъ фак-

уплачиваютъ имъ таковыя. Бывшіе сонаслѣдники и бывшіе поземельные собственники, ставъ въ ряды капиталистовъ, дѣлаются совершенно чуждыми интересамъ землевладѣнія; они совершенно индифферентны къ положенію поземельныхъ участ-

торовъ, вызывающихъ промышленныя кризисы. Оно же вліяютъ по преимуществу и на городскую недвижимость, вызывая домовладѣльческія кризисы

Больше всего подвергается кризисамъ недвижимость большихъ городовъ, столицъ и промышленныхъ центровъ, куда стекаются большія массы населенія изъ глубины страны. Гипотечный долгъ такихъ городовъ растетъ чрезвычайно быстро, гораздо быстрее, чѣмъ ростъ населенія.

Это подтверждается относительно Берлина слѣдующими статистическими данными, позаимствованными нами изъ *Engel's Zeitschrift*, XV Jahrg. (1875) стр. 335 :

Годы	Число гражд. насел.	Число зданій	Сумма ипотекар. долга (въ талерахъ)
1861	524,945	11,620	159,762,946
1865	635,613	13,864	250,752,158
1866	644,415	14,128	263,438,866
1867	680,702	14,179	268,879,769
1868	708,917	14,482	275,055,290
1869	745,735	14,467	284,243,605
1870	763,670	14,618	294,279,149
1871	807,738	14,829	314,513,978
1872	858,685	15,047	393,871,404
1873	908,869	15,606	479,568,500
1874	952,505	16,566	550,513,887

Такимъ образомъ процентъ приращенія равенъ былъ:

Г О Д Ы	Число гражданскаго населенія	Число зданій	Сумма гипот. долга
1861—1870	45, ₄₈ ⁰ / ₀	25, ₈₀ ⁰ / ₀	84, ₂₀ ⁰ / ₀
1870—1874	24, ₇₃ ⁰ / ₀	13, ₃₃ ⁰ / ₀	87, ₁₁ ⁰ / ₀
1861—1874	81, ₄₅ ⁰ / ₀	42, ₅₅ ⁰ / ₀	24, ₆₄ ⁰ / ₀

Изъ этой таблицы видно, съ какою неимоверною быстротою растетъ, ипотекарный долгъ Берлина. Въ теченіи 14 лѣтъ онъ возросъ на 244⁰/₀, въ то время какъ количество населенія возросло всего на 81⁰/₀, а число зданій — на 42⁰/₀.

ковъ, которые когда-то принадлежали или должны были имъ принадлежать. Всѣ ихъ стремленія сводятся къ тому, чтобы вытянуть, вырвать изъ поземельной собственности тотъ капиталъ, который она имъ должна, хотя при этомъ сама она могла никогда ни отъ кого не получать его. Въ дѣйствительности, поземельная собственность получаетъ очень мало изъ національнаго капитала, изъ фонда, который, какъ принято полагать, служить ея интересамъ, а, напротивъ, сама она отдаетъ національному капиталу части своей капитализированной цѣнности.

Въ результатъ получается то, что поземельная собственность снабжаетъ лицъ, стоящихъ внѣ сферы землевладѣнія, капиталами, которые всецѣло принадлежать ей. Она отдаетъ, такъ сказать, части своего собственнаго тѣла, а сама задыхается подъ тяжкимъ бременемъ давящаго ее ипотекарнаго долга....

V.

Послѣдствія мобилизаціи земли. — Значеніе поземельнаго кредита.

Причину земельной задолженности, какъ мы видѣли, составляютъ не земельныя улучшенія а переходы поземельной собственности, раздѣлы, продажи и обмѣны поземельныхъ участковъ, потворяющіеся на континентѣ Европы чрезвычайно часто и усиливающіеся съ каждымъ годомъ. Этой, такъ называемой мобилизаціи земли служитъ какъ частный гипотечный кредитъ, такъ и кредитъ, доставляемый землевладѣльцамъ спеціальными учрежденіями для поземельнаго кредита. Рождается теперь вопросъ: каково же значеніе мобилизаціи земли? есть ли это явленіе желательное, полезное, или же вредное?

Въ экономической литературѣ существуютъ самыя противоположныя мнѣнія о значеніи и пользѣ мобилизаціи земли. Либеральная школа, въ основѣ ученія которой лежитъ извѣстный девизъ «laissez faire, laissez passer», видитъ въ мобилизаціи земли, въ безпрестанныхъ перемѣнахъ отдѣльныхъ владѣній—явленіе желательное, полезное и необходимое для правильного развитія экономическихъ силъ народовъ. Требуя свободы во всемъ, во всѣхъ экономическихъ отношеніяхъ и явленіяхъ, она не дѣлаетъ исключенія и для распоряженія поземельною собственностью; предоставляя все частной инициативѣ и частной отвѣтственности, она надѣется, что земля, благода-

ря постоянному передвиженію ея отъ однихъ лицъ къ другимъ, сосредоточится рано или поздно въ рукахъ тѣхъ, которые болѣе другихъ трудятся и болѣе другихъ въ ней нуждаются¹⁾. Дж.-Ст. Милль, въ своихъ «Основаніяхъ Политической Экономіи», говоритъ слѣдующее: «Съ экономической точки зрѣнія лучшая система поземельной собственности — та, по которой земля бываетъ вполнѣ предметомъ торговли, легко переходитъ изъ рукъ въ руки... Все, чѣмъ облегчается продажа земли, ведетъ къ тому, чтобы она становилась для всего общества болѣе производительнымъ орудіемъ; все, что запрещаетъ или стѣсняетъ ея продажу, уменьшаетъ ея полезность»²⁾. Въ томъ же смыслѣ высказывается и *Воловскій*: «Одно изъ условій общественнаго богатства, говоритъ онъ, есть легкая передача благъ, орудій труда, которыя, возрастая и размножаясь, благодаря уваженію къ священному праву собственности, должны переходить безпрепятственно въ руки тѣхъ, которые дѣлаютъ изъ нихъ наилучшее употребленіе и умѣютъ извлечь изъ нихъ наибольшую пользу. Первое, наиболѣе важное орудіе труда — это земля, въ которой соединяется, воплощается, такъ сказать, трудъ поколѣній... Нужно, чтобы переходы собственности были легки для тѣхъ, которыя предпочитаютъ сдѣлать другое употребленіе изъ своего состоянія... Тогда земля рано или поздно сдѣлается достояніемъ того разряда сильныхъ и самоотверженныхъ лицъ, которыя удобряютъ ее потомъ своимъ и которыя образуютъ широкое и твердое основаніе современнаго

¹⁾ Направленіе господствующей экономической школы высказывается чрезвычайно рельефно въ слѣдующей фразѣ французскаго экономиста Курсея-Сенея: «по мѣрѣ того, какъ индивидуальная инициатива расширяется, расширяется также и индивидуальная отвѣтственность, такъ что тотъ, кто поступаетъ хорошо, поднимается, а тотъ, кто поступаетъ дурно, понижается по соціальной лѣстницѣ». (*Courcelle-Seneuil, Journ. d. Economistes, t. XIV (1869) стр. 356*).

²⁾ *Милль. Основанія политич. экономіи. С.-Пб. 1873, т. II, стр. 438.*

общественнаго строя»³⁾ . . . Точно также разсуждаетъ и *Лавелэ*. «Въ нашемъ западномъ мѣстѣ, говоритъ онъ, мнѣ кажется, необходимо, чтобы не было никакихъ преградъ для перехода земли изъ рукъ въ руки; только такимъ образомъ земля будетъ раздѣлена согласно законамъ политической экономіи и сдѣлается собственностью тѣхъ, которые могутъ извлечь изъ нея наибольшую пользу» . . .⁴⁾ ⁵⁾.

Съ другой стороны въ экономической литературѣ возвышаются голоса, которые признаютъ мобилизацію земли величайшимъ зломъ. Уже въ первой половинѣ настоящаго столѣтія, скоро послѣ того какъ былъ провозглашенъ принципъ «свободы поземельной собственности», одинъ изъ передовыхъ дѣятелей того времени, прусскій министръ *Штейнз* сильно возставалъ противъ мобилизаціи земли, справедливо опасаясь «какъ бы всѣ крестьяне не обратились въ поденщиковъ и какъ бы они, освободившись отъ зависимыхъ отношеній къ помѣщикамъ, не попали въ гораздо худшую кабалу къ евреямъ и ростовщикамъ»⁶⁾. *Вильгельмъ Гумбольдтз* также отрицалъ (хотя и не вполнѣ) пользу мобилизаціи земли: необходимо, говорилъ онъ, задержать развитіе мобилизаціи крестьянскихъ поземельныхъ участковъ, такъ какъ въ сохраненіи крестьянскаго сословія непосредственно заинтересовано само государство⁷⁾.—Въ настоящее время, многіе экономисты, будучи далеко не противниками мобилизаціи, все таки, противъ своей воли, должны

³⁾ *Wolowski*, De l'organisation du crédit foncier, стр. 43 — 44. Тоже самое высказываетъ Воловскій и въ другомъ мѣстѣ, именно въ *Journ. d. Econom.* t. IX (1844) стр. 206, а также въ *Enquête du Conseil d'état sur le crédit foncier*, Paris, Juin, 1850, стр. 13 и 17.

⁴⁾ См. статью *Эмиля де Лавелэ* «Поземельная система Бельгіи и Голландіи» въ сборникѣ «Владѣніе и пользованіе землей въ различныхъ странахъ». С.-Пб. 1871 г., стр. 51—Сравни также: *Berndt*, l. c. стр. 203; *L. de Lavergne*, *Economie rurale de la France*, 1866, стр. 466.

⁵⁾ Эмиль де-Лавелэ впоследствии измѣнилъ свой взглядъ на мобилизацію земли. См. его: *De la propriété et de ses formes primitives*. Paris 1877.

⁶⁾ *Roscher*, l. c. § 139, Прим. 1.

⁷⁾ Тамъ же.

признать ея вредныя послѣдствія и считаютъ необходимымъ пресѣчь путь къ крайнему ея развитію. Такъ напр. *Вильгельмъ Рошеръ*, одинъ изъ столповъ господствующаго направленія въ экономической наукѣ, высказывается слѣдующимъ образомъ: «поземельные участки не могутъ быть ни произведены, ни потреблены; они не могутъ быть ни сбережены, ни перевезены: все это основанія, которыя заставляютъ выдѣлить ихъ изъ общей массы предметовъ оборота. Когда защитники мобилизаціи утверждали, что каждый разсудительный человѣкъ понимаетъ гораздо лучше государства свой личный интересъ, и что сумма выгодъ всѣхъ отдѣльныхъ членовъ общества составляетъ общую выгоду всего общества, то этотъ выводъ ихъ въ настоящее время уже оставленъ по своей атомистичности (*als atomistisch*). Правда, истинный интересъ всѣхъ отдѣльныхъ членовъ народа, не исключая отсюда и несовершеннолѣтнихъ и даже еще неродившихся членовъ общества, долженъ быть въ общемъ равенъ интересу всего народа. Но вѣдь весьма легко возможно, что, напримѣръ, современные землевладѣльцы станутъ, посредствомъ обремененія земли долгами или посредствомъ хищнической системы хозяйства, удовлетворять въ теченіи жизни своимъ эгоистическимъ прихотямъ, не взирая на тяжкій вредъ, наносимый ими въ будущемъ своимъ семействамъ и всему народу. Потому то именно по отношенію къ землѣ, безъ которой невозможно обойтись и которая не можетъ быть произвольно увеличена, государство не должно оставаться спокойнымъ зрителемъ худаго обращенія съ нею, какимъ оно является по отношенію къ промышленности мануфактурной»⁸⁾).

Чтобы противодѣйствовать мобилизаціи земли, многіе писатели требуютъ возстановленія фидеикоммиссовъ. Но противъ этого справедливо возражаютъ, говоря, что возстановленіе фидеикоммиссовъ нынѣ не возможно, что это было бы возвратомъ

⁸⁾ *Roscher*, I. c. § 140.

къ несправедливымъ порядкамъ прошлаго—къ тѣмъ порядкамъ, которые такъ или иначе должны быть навсегда оставлены⁹⁾.

По нашему мнѣнію, мобилизація земли, хотя и есть явленіе вредное, въ то же время должна считаться при настоящемъ порядкѣ вещей явленіемъ неизбежнымъ. Частое передвиженіе поземельныхъ участковъ слѣдуетъ признать необходимымъ слѣдствіемъ вкоренившагося въ современное общество взгляда на землю, какъ на объектъ обмѣна, ничѣмъ не отличающійся отъ другихъ объектовъ обмѣна—обыкновенныхъ товаровъ. Взглядъ этотъ установился не вдругъ, а выработался постепенно вмѣстѣ съ развитіемъ капиталистическаго хозяйства. Онъ вполне гармонируетъ съ общимъ духомъ современнаго хозяйства, въ которомъ всякій предметъ, находящійся въ оборотѣ, имѣетъ характеръ товара. Земля при настоящемъ порядкѣ вещей также получила значеніе товара, хотя по природѣ своей она вовсе не товаръ. Каждый товаръ имѣетъ потребительную и мѣновую цѣнность; послѣдняя опредѣляется для большинства товаровъ количествомъ труда, затраченнаго на производство¹⁰⁾. На производство же земли никакого труда человѣкомъ не затрачено и затрачено быть не можетъ. Но современное капиталистическое хозяйство приравняло землю къ обыкновеннымъ продуктамъ труда человѣка и сдѣлало ее объектомъ обмѣна. Разъ землѣ было придано такое значеніе, она должна подвергаться столь же частымъ переходамъ изъ рукъ въ руки, какъ и другіе товары, что мы и видимъ въ дѣйствительности.

Мобилизація земли возникла и стала въ особенности усиливаться со времени уничтоженія зависимыхъ отношеній земледѣльцевъ къ поземельнымъ собственникамъ и послѣ такъ называемаго «освобожденія земли отъ связывавшихъ ее

⁹⁾ О существующихъ въ литературѣ взглядахъ на фидеикомиссы, см. *Miaskowski*, Die Gebundenheit des Grund und Bodens durch Familienfideicommiss, Hild. Jahrb. B. XXI (1873) стр. 29.

¹⁰⁾ *Карлъ Маркс*; Капиталъ, русск. переводъ. С.-Пб. 1872, стр. 3—4.

путь (Grundentlassung). То и другое, какъ извѣстно, послѣдовало въ Западной Европѣ въ концѣ прошлаго и въ началѣ нынѣшняго столѣтія ¹¹⁾ (въ Россіи—въ 1861 г.). До того времени земля находилась почти въ состояніи неподвижности; она была связана такими путями, при которыхъ легкіе и быстрые переходы ея были совершенно невозможны. Но промышленный девятнадцатый вѣкъ лишилъ землю ея прежняго неподвижнаго характера. Отмѣнивъ вполне разумно обязательныя отношенія между лицами въ сферѣ земледѣльческой промышленности, онъ въ то же время провозгласилъ начало «свободы поземельной собственности», благодаря которому земля совершенно уравнилась въ отношеніи легкости оборота съ вещами движимыми. Вслѣдствіе этого земля, не будучи по природѣ своей това-

¹¹⁾ До французской революціи 1789 г. $\frac{1}{6}$ всей земельной поверхности Франціи составляла собственность духовенства, $\frac{1}{6}$ —принадлежала казнѣ и общинамъ, а остальные $\frac{4}{6}$ были раздѣлены почти по ровну между дворянствомъ, третьимъ сословіемъ (tiers état) и крестьянами. Въ 1815 г. вся земельная поверхность Франціи была распределена слѣд. образомъ:

21,456 домохозяевъ	владѣли	19 милл. гектар.;	каждый	средн. числ.	по 880 гектар.
168,643	»	»	»	»	» 62 »
217,817	»	»	»	»	» 22 »
256,533	»	»	»	»	» 12 »
258,452	»	»	»	»	» 8 »
361,711	»	»	»	»	» 5 »
567,687	»	»	»	»	» 3 »
851,280	»	»	»	»	» 1 г. 66 ар.
1,401,421	»	»	»	»	» 50 »
<u>3,805,000</u>		<u>44,750,000</u>	»		

(de Lavergne: Economie rurale de la France, Paris 1860, стр. 52).

Въ Пруссіи отношенія крестьянъ къ помѣщикамъ регулированы эдиктами 1807, 1811 1821 и 1850 гг. До 1807 г. крестьяне не имѣли права пріобрѣтать дворянскихъ имѣній, точно также какъ дворяне не имѣли права пріобрѣтать крестьянскихъ земель. Эдиктомъ 1807 года было представлено всѣмъ поземельнымъ собственникамъ право свободнаго распоряженія недвижимымъ имуществомъ, продавать, покупать, округлять и дробить земельные участки, какъ угодно, лишь бы всѣ эти акты не задѣвали интересовъ третьихъ лицъ. См. Lorenz Stein: Die Verwaltungslehre, Stuttgart 1868, B. VII (Die Entwährung).

ромъ, получила на самомъ дѣлѣ въ настоящее время характеръ товара, и, какъ таковой, безпрестанно переходитъ изъ рукъ въ руки. Мобилизація земли есть такимъ образомъ явленіе, неизбѣжно вытекающее изъ общаго характера современнаго хозяйства, вполне согласное съ его духомъ и направлениемъ.

Каковы же результаты этой мобилизаціи земли?

Прежде всего ясно, что мобилизація поземельной собственности не можетъ не отражаться самымъ пагубнымъ образомъ на сельскомъ хозяйствѣ. И въ самомъ дѣлѣ. Каковъ можетъ быть прогрессъ земельной культуры, если земля каждыя 12—15 лѣтъ мѣняетъ своихъ собственниковъ? Такіе собственники очень мало заинтересованы въ дѣйствительномъ преуспѣяніи сельскаго хозяйства. Будучи лишь временными хозяевами земли, они заботятся не объ улучшеніи хозяйства, а лишь о томъ, чтобы получить изъ земли возможно большіе доходы. Многіе изъ нихъ, предвидя, что земля скоро перейдетъ въ другія руки, прибѣгаютъ къ хищнической системѣ хозяйства: истощаютъ до крайности почву, беспощадно вырубаютъ лѣса и уничтожаютъ самыя драгоцѣнныя хозяйственныя постройки и сооруженія. Мобилизація земли вліяетъ, слѣдовательно, крайне невыгодно на развитіе и успѣхи сельскаго хозяйства; она вызываетъ во многихъ случаяхъ не прогрессъ, а скорѣе регрессъ земельной культуры.

Но мало того. Мобилизація земли вызываетъ еще другія послѣдствія, не менѣе вредныя для народнаго хозяйства. Если обратимся къ статистическимъ даннымъ о передвиженіи поземельной собственности въ Европѣ, то мы легко замѣтимъ два противоположныхъ теченія въ сферѣ землевладѣнія: мѣстами земли крестьянъ и вообще мелкихъ поземельныхъ собственниковъ постепенно переходятъ въ руки крупныхъ землевладѣльцевъ; мѣстами же онѣ дробятся на крайне мелкія хозяйства, которыя не рѣдко достигаютъ такихъ мизерныхъ величинъ, что по справедливости могутъ быть названы хозяйствами-карлика-ми (*Zwergwirthschaften*). Такимъ образомъ въ Европѣ совер-

шаются одновременно два процесса: концентрація и парцеллирование земель. Оба эти процесса составляют необходимое слѣдствіе мобилизаціи земли и начала свободного соперничества, лежащаго въ основѣ современнаго хозяйственнаго строя.

Что процессы эти дѣйствительно совершаются, указываютъ нижеслѣдующія статистическія данныя.

По принятой въ Пруссіи классификаціи имѣній, всѣ они подраздѣляются обыкновенно на 5 разрядовъ.

Къ I разряду относятся имѣнія, имѣющія болѣе 600 моргеновъ.
 » II » » » » отъ 300—600 »
 » III » » » » » 30—300 »
 » IV » » » » » 5—30 »
 » V » » » » » менѣе 5 »

Распредѣленіе имѣній между этими разрядами было въ 1849 г., 1852 г., 1855 г. и 1858 г. слѣдующее¹²⁾:

	Въ 1849 г.	Въ 1852 г.	Въ 1855 г.	Въ 1858 г.
Въ I разрядѣ считалось	14,696	17,048	17,584	18,211
» II » »	13,484	14,111	14,443	15,042
» III » »	370,190	382,875	386,051	389,912
» IV » »	520,499	565,208	590,915	610,177
» V » »	871,998	990,846	1,040,547	1,088,287

Изъ этой таблицы видно, что въ теченіи 10-ти лѣтняго періода (отъ 1849 г. по 1858 г.) произошло приращеніе отдѣльныхъ владѣній по всѣмъ разрядамъ, но степень приращенія не во всѣхъ разрядахъ одинакова. Такъ

¹²⁾ См. Jahrbuch für die amtliche Statistik des Preussischen Staates, I Jahrg. (1863), стр. 154; Кн. Васильчиковъ, Землевладѣніе и земледѣліе въ Россіи и другихъ европейскихъ странахъ. С.-Пб. 1875, т. I, стр. 292—293.

въ I разрядѣ прибыло владѣній около 24% первоначал. ихъ числа.
 » II » » » 11 » » »
 » III » » » 5 » » »
 » IV » » » 14 » » »
 » V » » » 25 » » »

Приращеніе, стало быть, особенно сильно въ I и V разрядахъ и особенно слабо въ III разрядѣ, представляющемъ собою среднее землевладѣніе.

Контрастъ между I и V разрядами съ одной стороны и прочими разрядами съ другой стороны обнаруживается еще ярче, если обратить вниманіе на пропорціональное отношеніе всѣхъ пяти разрядовъ между собою въ 1849 г. и въ 1858 г. Оказывается, что на каждыя 100 владѣній приходилось:

	Въ 1849 г.	Въ 1858 г.
I разряда	0,82%	0,86%
II »	0,75 »	0,71 »
III »	20,67 »	18,38 »
IV »	29,06 »	28,76 »
V »	48,69 »	51,20 »

Пропорція увеличилась, слѣдовательно, по I и V разрядамъ и уменьшилась по всѣмъ остальнымъ.

Выводъ изъ приведенныхъ таблицъ таковъ: *крупныя и мелкія владѣнія вытѣсняють среднія, которыя или дробятся на мелкіе участки, или же сливаются съ крупными участками.*

Какъ сильно совершается въ нѣкоторыхъ частяхъ Пруссіи процессъ сосредоточенія поземельныхъ участковъ, показываютъ и слѣдующія цифры:

Въ восточныхъ провинціяхъ Пруссіи считалось рыцарскихъ имѣній:

	Число	Средній размѣръ имѣнія
въ 1837 г.	12,015	2,085 моргеновъ
» 1851 »	11,990	2,081 »
» 1858 »	12,827	2,184 »

Такимъ образомъ въ теченіи 20 лѣтъ, число рыцарскихъ имѣній возросло на 812, а средній размѣръ имѣнія на 99 моргеновъ; въ теченіи первыхъ 13 лѣтъ число этихъ имѣній нѣсколько убыло, что объясняется вліяніемъ революціи 1848 г., но за то въ теченіи слѣдующихъ 7 лѣтъ число ихъ возросло на 837, т. е. на 8%¹³⁾.

Въ *Австріи* эти противоположные процессы концентраціи и парцеллированія поземельныхъ участковъ совершаются такимъ же порядкомъ, какъ въ Пруссіи. Мы можемъ указать на слѣдующія, имѣющіяся у насъ свѣдѣнія относительно *Галиціи*¹⁴⁾:

Въ официальной статистикѣ Австріи принято подраздѣлять земельныя владѣнія — на *помѣщичьи* (*domincale Besitzungen*) и *крестьянскія* (*rusticale Besitzungen*). Помѣщичьи владѣнія австрійскіе статистики дѣлятъ, смотря по размѣру, на 5 разрядовъ, а крестьянскія — на 7 разрядовъ.

Къ I разр. помѣщич. имѣній	относ. тѣ,	которыя имѣютъ болѣе 1000	Loch
» II »	»	»	»
» III »	»	»	»
» IV »	»	»	»
» V »	»	»	»
Къ I »	крестьянск.	»	»
» II »	»	»	»
» III »	»	»	»
» IV »	»	»	»

¹³⁾ Кн. *Васильчиковъ*, I. с. I. стр. 267.

¹⁴⁾ *Statistische Monatschrift*, Wien, I Jahr. (1875), стр. 292 и сл.

Къ V разр. крестьян. имѣній относ. тѣ, которыя имѣють	отъ	10—	5 »
» VI »	»	5—	2 »
» VII »	»	менѣе	2 »

Все количество имѣній—помѣщичьихъ и крестьянскихъ — распредѣлялось между этими разрядами слѣдующимъ образомъ:

А) Помѣщичьихъ владѣній считалось:

Р а з р я д ы :	I	II	III	IV	V
по кадастру 1819 г.	1459	1413	1085	1595	2796
» » 1845—1859 г.	1639	1667	1194	1622	1313

В) Крестьянскихъ владѣній считалось:

Р а з р я д ы :	I	II	III	IV	V	VI	VII
по кадастру 1819 г.	4912	6008	56,604	139,504	132,084	82,278	100,890
» » 1845—1859 г.	4542	4194	60,675	185,455	193,071	133,035	215,997

Сравнивая обѣ эти таблицы, мы видимъ, что въ помѣщичьихъ имѣніяхъ прибыло отдѣльныхъ владѣній по всѣмъ разрядамъ, исключая V-го, низшаго разряда; въ крестьянскихъ же, наоборотъ, прибыло отдѣльныхъ владѣній по всѣмъ низшимъ разрядамъ, исключая двухъ высшихъ I-го и II-го. Но V разрядъ помѣщичьихъ имѣній и I и II разряды крестьянскихъ имѣній представляютъ собою среднее землевладѣніе. Оно, слѣдовательно, какъ показываютъ таблицы, или раздробилось на мелкіе участки или же перешло въ высшіе разряды, сливаясь съ владѣніями болѣе крупными и увеличивая такимъ образомъ еще болѣе ихъ размѣръ.

Какъ сильно совершается процессъ концентраціи въ средѣ самихъ помѣщичьихъ имѣній Галиціи, видно изъ слѣдующей таблицы:

На 100 владѣній приходилось

	По кадастру 1819 г.	По кадастру 1847—1859 г.
владѣній I разряда	17,5 %	22,0 %
» II »	16,9 »	22,4 »
» III »	12,9 »	16,0 »
» IV »	19,0 »	21,6 »
» V »	33,5 »	17,6 »

Большій процентъ приращенія приходится на I-й, т. е. на высшій разрядъ. Между тѣмъ V разрядъ, занимавшій въ 1819 г. первое мѣсто, занялъ въ 1847 г. чуть ли не послѣднее.

Общій выводъ относительно движенія земельныхъ участковъ въ Галиціи таковъ: *среднее землевладѣніе постепенно сокращается, уступая мѣсто или мелкому землевладѣнію, или крупному*; въ средѣ послѣдняго, въ свою очередь, владѣнія болѣе мелкія мало по малу поглощаются крупными, такъ что въ результатѣ получается постепенное сосредоточеніе земли въ рукахъ крупныхъ владѣльцевъ.

Таковъ результатъ мобилизаціи поземельной собственности въ Пруссіи и Австріи. Иной результатъ мобилизаціи мы видимъ во *Франціи*. Въ ней не замѣтно концентраціи поземельной собственности, а только одно сильное ея дробленіе. Это видно изъ слѣдующихъ данныхъ ¹⁵⁾:

¹⁵⁾ *Passy*: Des systèmes de culture et de leur influence sur l'économie sociale, 2-e édition, Paris 1853, стр. 153 и 173; *Legoyt*; Statistique de l'agriculture en France, Journ. d. Econ. t. XIV (1869) стр. 282.; *Яисонъ*: Сравнительная статистика Россіи и западно-европейск. государствъ. С.-Пб. 1880, т. II, стр. 24 и слѣд.

Число *окладныхъ участковъ* (côtes foncières)¹⁶⁾. во Франціи непрерывно возрастаетъ изъ года въ годъ. Такъ *окладныхъ участковъ* числилось

Г о д ъ	Ч и с л о	Г о д ъ	Ч и с л о
въ 1815 г.	10,038,715	въ 1859 г.	13,286,711
» 1826 »	10,296,693	» 1860 »	13,293,940
» 1835 »	10,893,528	» 1861 »	13,658,018
» 1839 »	10,998,730	» 1862 »	13,751,313
» 1842 »	12,511,846	» 1863 »	13,848,776
» 1851 »	12,394,366	» 1864 »	13,928,522
» 1852 »	12,549,954	» 1865 »	14,027,996
» 1853 »	12,653,715	» 1868 »	14,317,065
» 1854 »	12,745,350	» 1870 »	14,485,282
» 1855 »	12,822,738	» 1871 »	13,820,655
» 1856 »	12,945,219	» 1872 »	13,863,793
» 1857 »	13,041,243	» 1878 »	14,204,746
» 1858 »	13,147,093		

Внезапное пониженіе числа *окладныхъ участковъ* послѣ 1870 г. объясняется отпаденіемъ отъ Франціи Эльзаса-Лотарингіи. Но, какъ видно изъ таблицы, возрастаніе этихъ *участковъ* продолжается нынѣ тѣмъ же порядкомъ, какъ и до франко-прусской войны.

¹⁶⁾ Côte foncière есть совокупность всѣхъ *податныхъ участковъ*, принадлежащихъ одному и тому же *собственнику* въ одной общинѣ. Число *côtes foncières*, слѣдовательно, не соотвѣтствуетъ числу *поземельныхъ собственниковъ*, такъ какъ многіе изъ послѣднихъ могутъ имѣть въ различныхъ департаментахъ или даже въ одномъ департаментѣ по нѣскольکو *окладныхъ участковъ*.

*нѣсколько
общинъ
въ
уѣздѣ*

Всѣ окладные участки дѣлятся по размѣру податнаго оклада на 10 разрядовъ:

Въ I разрядѣ податной окладъ равенъ	5	фр. и менѣе
» II » » » »	5—10	»
» III » » » »	10—20	»
» IV » » » »	20—30	»
» V » » » »	30—50	»
» IV » » » »	50—100	»
» VII » » » »	100—300	»
» VIII » » » »	300—500	»
» IX » » » »	500—1000	»
» X » » » »	1000—	фр. и болѣе

Между этими разрядами окладные участки распредѣлялись слѣдующимъ образомъ:

	Въ 1835 г.	Въ 1842 г.	Въ 1858 г.
въ I разр. числилось	5,205,411	5,440,580	6,686,949
» II » »	1,751,994	1,818,474	2,015,373
» III » »	1,514,251	1,614,897	1,744,436
» IV » »	739,206	791,711	821,852
» V » »	684,165	784,911	758,876
» VI » »	553,230	607,596	609,562
» VII » »	341,159	375,865	368,631
» VIII » »	57,555	64,244	59,842
» IX » »	33,196	36,862	37,333
» X » »	13,361	16,346	15,870
	10,893,528	11,551,486	13,118,723

Сравнивая эти данныя, мы видимъ, что въ теченіи 1835—1842 гг. произошло приращеніе окладныхъ участковъ по всѣмъ разрядамъ; въ теченіи же 1842—1858 гг. по нѣкоторымъ разрядамъ замѣтна нѣкоторая убыль, но за весь періодъ 1835—1858 гг. прибыло окладныхъ участковъ по всѣмъ разрядамъ.

Пропорціональное отношеніе между всѣми разрядами было слѣдующее. На каждыя 100 владѣній приходилось:

	Въ 1835 г.	Въ 1842 г.	Въ 1858 г.
I разряда	47,78 %	47,26 %	50,97 %
II »	16,08 »	15,30 »	15,36 »
III »	13,90 »	14,03 »	13,30 »
IV »	7,79 »	6,88 »	6,27 »
V »	6,28 »	6,47 »	5,79 »
VI »	5,08 »	5,28 »	4,65 »
VII »	3,13 »	3,26 »	2,81 »
VIII »	0,53 »	0,56 »	0,46 »
IX »	0,31 »	0,82 »	0,27 »
X »	0,12 »	0,14 »	0,12 »

Изъ этой таблицы видно, что въ теченіи всего разсматриваемаго періода, отъ 1835 по 1858 г. произошло во Франціи сильное возрастаніе числа мелкихъ поземельныхъ участковъ на счетъ крупныхъ. Больше всего возрастаетъ число окладныхъ участковъ въ самомъ низшемъ разрядѣ (въ I-мъ). Самый высшій разрядъ окладныхъ участковъ (X-й) составлялъ какъ въ 1835, такъ и въ 1858 г. 0,12% всего числа владѣній. Окладные же участки всѣхъ другихъ разрядовъ, за исключеніемъ самыхъ низшихъ (I и II), убавились. Такимъ об-

разомъ относительно *Франціи* мы можемъ сдѣлать слѣдующее заключеніе: мобилизація земли вызываетъ въ ней *крайнее парцеллированіе поземельной собственности*; мелкое землевладѣніе беретъ въ ней верхъ надъ крупнымъ и среднимъ землевладѣніемъ.

То же самое заключеніе можно вывести изъ слѣдующихъ статистическихъ данныхъ, имѣющихся относительно 4 департаментовъ Франціи (Nord, Gers, Ionne и Jsère)¹⁷⁾:

Въ этихъ департаментахъ въ 1828 г. приходилось среднимъ числомъ на каждые 100 окладныхъ участковъ:

27	участковъ,	имѣющихъ	менѣе	6	гектаровъ
43	»	»	отъ	6—50	»
30	»	»	»	болѣе	50

Въ 1873 году въ тѣхъ же департаментахъ на 100 окладныхъ участковъ числилось среднимъ числомъ:

32	участка,	имѣющихъ	менѣе	6	гектаровъ
41	»	»	отъ	6—50	»
27	»	»	болѣе	50	»

Такимъ образомъ въ выигрышѣ осталась мелкая поземельная собственность. Крупная же и средняя потеряли: первая — 3%, вторая — 2%. —

Что касается *Анліи*, то въ ней, какъ мы видѣли мобилизація земли очень слаба, вслѣдствіе господства субститутовъ, мѣшающихъ частымъ переходамъ поземельной собственности изъ рукъ въ руки. Въ настоящее время вся земельная поверхность соединеннаго королевства (Анліи, Уэльса, Шотландіи и Ирландіи) сконцентрирована въ рукахъ небольшого числа землевладѣльцевъ¹⁸⁾. Изъ данныхъ, приведенныхъ у Янсона, видно, что «около 72% всего пространства, составляющаго

¹⁷⁾ Янсонъ, 1. с. стр. 26.

¹⁸⁾ Какими путями произошла въ Анліи концентрація поземельной собственности, см.: *Laveleye, De la propriété. etc.*, «стр. 123 и сл.; Кн. Васильчиковъ, 1. с. I, стр. 95 и сл.; От. Записки 1880, Октябрь и Ноябрь: поземельныя отношенія въ Анліи».

частную внѣ-городскую недвижимую собственность, сосредоточено въ рукахъ менѣе чѣмъ 11,000 владѣльцевъ. Особенно сильно крупное землевладѣніе въ Шотландіи, гдѣ вся почти земля принадлежитъ крупнымъ собственникамъ; только 26 владѣльцамъ принадлежитъ болѣе 2,222 т. гектаровъ, т. е. 31% всей площади страны, затѣмъ — въ Ирландіи, гдѣ имъ принадлежитъ болѣе $\frac{3}{4}$, въ Уэльсѣ, гдѣ крупные землевладѣльцы имѣютъ около $\frac{2}{3}$ всей земли, и наконецъ въ Англіи, гдѣ они владѣютъ болѣе, чѣмъ половиною ея»¹⁹⁾. — По другимъ свѣдѣніямъ, въ Англіи числится нынѣ не болѣе 23,000 поземельныхъ собственниковъ²⁰⁾; въ Шотландіи — не болѣе 7,237²¹⁾, а въ Ирландіи поземельныхъ собственниковъ — всего 8,414²²⁾. Съ какою силою совершается еще и теперь въ Англіи процессъ обезземленія сельскаго сословія и сокращенія его численности, видно изъ слѣдующихъ данныхъ²³⁾:

въ 1861 г.	числилось	въ Англіи	землевладѣльцевъ	30,776.
» 1871	»	»	»	22,964.
» 1851	»	»	земледѣльцевъ	1,110,311.
» 1861	»	»	»	1,098,261.
» 1871	»	»	»	922,054.

Таковы результаты мобилизаціи земли въ Западной Европѣ. Обращаясь къ *Россіи*, мы должны прежде всего принять во вниманіе то обстоятельство, что въ ней свободные переходы земли изъ рукъ въ руки стали возможны съ недавняго времени, что дѣйствительная мобилизація земли зарождается въ ней собственно лишь съ 1861 г. До того времени поземельная собственность была у насъ опутана такими узами, которыя не допускали частыхъ переходовъ ея отъ однихъ лицъ къ другимъ: земля, имѣвшая цѣну только въ связи съ населявшими ее

¹⁹⁾ Янсонъ, I. с. стр. 19—20.

²⁰⁾ Кн. Васильчиковъ, I. с. I, стр. 173.

²¹⁾ Ibid., стр. 163.

²²⁾ Ibid. стр. 173.

²³⁾ Тамъ же.

крѣпостными, могла переходить лишь къ дворянамъ. Крестьянская реформа, освободивъ крестьянъ отъ крѣпостной зависимости, въ то же время облегчила и тѣ пути, которыми прежде была связана земля. Предметомъ свободнаго обмѣна не стали у насъ до сихъ поръ лишь земли общинныя и государственныя. Тѣ же земли, которыя находятся во владѣніи отдѣльныхъ частныхъ собственниковъ, стали подвергаться переходамъ изъ рукъ въ руки, мѣстами (какъ мы видѣли) совершающимся очень быстро. Къ чему приведетъ у насъ мобилизація поземельной собственности—къ концентраціи ли ея или къ парцеллированію, — пока трудно рѣшить, такъ какъ мобилизація земли началась у насъ недавно, и результаты ея пока не могутъ еще обнаруживаться достаточно рельефно. По мнѣнію князя Васильчикова, у насъ мелкое землевладѣніе должно взять верхъ надъ крупнымъ. «Крупное землевладѣніе, говоритъ онъ, отживаетъ въ Россіи свой краткосрочный вѣкъ, начавшійся при Екатеринѣ II съ пожалованія громадныхъ вотчинъ царскимъ любимцамъ и окончившійся съ освобожденіемъ крестьянъ. Для разумной эксплуатаціи такихъ необъятныхъ имѣній, денежныхъ средствъ и сбереженій, познаній и культуры было въ высшемъ кругу нашего общества слишкомъ мало, и только запрещеніе продажи населенныхъ имѣній недворянамъ могло удержать въ теченіи одного неполнаго столѣтія это искусственное преобладаніе крупныхъ собственниковъ; какъ только запрещеніе было снято, поземельный бытъ сталъ быстро измѣнять свой характеръ; продавцами явились крупные собственники, покупателями мелкіе, и хозяйственная эксплуатація, дѣйствительное владѣніе начало быстро переходить въ руки черныхъ людей, пашенныхъ крестьянъ»²⁴). Съ другой стороны, отдѣльные, единичные факты наводятъ невольно на мысль, что въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ Россіи начались уже теперь процессы концентраціи и парцеллированія поземельной собственности. Такъ изъ изслѣдованій г. Каблукова, изучившаго перемѣны, происшедшія въ

²⁴) Ibid. стр. 505.

теченіи послѣднихъ 20 лѣтъ въ частномъ землевладѣніи Московской губерніи, видно, что въ этой губерніи среднее землевладѣніе постепенно сокращается, уступая свое мѣсто крупному или мелкому землевладѣнію.

Слѣдующая таблица показываетъ взаимное отношеніе мелкаго, средняго и крупнаго землевладѣнія Московской губерніи по количеству владѣльцевъ и по размѣру земли, въ 1865 и въ 1876—77 годахъ ²⁵⁾:

	Въ 1865 году				Въ 1876.—77 годахъ			
	Число владѣл.	%	Количество земли въ десят.	%	Число владѣл.	%	Количество земли въ десят.	%
Мелкое (до 50 дес.).	1634	39,42	24901,5	2,24	1968	45,7	27601,5	2,73
Среднее (отъ 50 до 200 дес.).	1232	29,72	140278,2	12,62	1140	26,49	126785,14	12,58
Крупное (отъ 200 и болѣе)	1277	30,86	941728,8	85,14	1196	27,79	857653,7	84,74
	4143	100%	1106908,5	100%	4304	100%	101204,6	100%

На основаніи этихъ данныхъ, г. Каблуковъ приходитъ къ слѣдующимъ заключеніямъ, относительно движенія поземельной собственности въ Московской губерніи ²⁶⁾:

1. «Мелкое землевладѣніе развивается, увеличиваясь, какъ по числу владѣльцевъ, такъ и по количеству земли.

2. «Среднее землевладѣніе уменьшается, какъ по числу владѣльцевъ, такъ и по количеству состоящей въ немъ земли, «не обнаруживая однако измѣненія въ размѣрѣ участковъ.

²⁵⁾ Сборникъ статистич. свѣдѣній по Московской губерніи, т. V, вып. I, состав. Н. Каблуковъ, Москва, 1879, стр. 84.

²⁶⁾ Ibid., стр. 31.

3. «Крупное землевладѣніе, хотя и уменьшается, какъ «по числу владѣльцевъ, такъ и по количеству земли, но при «этомъ замѣчается увеличеніе въ немъ размѣровъ участковъ, «т. е. сосредоточеніе того же количества земли въ меньшемъ «числѣ рукъ.

«Общее заключеніе изъ этого таково: съ одной стороны «раздробленіе земельной собственности, переходъ ея въ мелкую, «увеличеніе разряда мелкихъ поземельныхъ собственниковъ; съ «другой-сосредоточеніе крупной собственности въ рукахъ мень- «шаго числа владѣльцевъ и затѣмъ уменьшеніе числа среднихъ «землевладѣльцевъ. Такимъ образомъ здѣсь по отношенію къ «земельной собственности въ Московской губерніи, мы видимъ «проявленіе той общей тенденціи въ распредѣленіи собствен- «ности вообще, которое обнаруживается во всѣхъ видахъ ея «при извѣстномъ моментѣ въ развитіи европейскихъ обществъ, «т. е., такъ сказать, выпаденіе середины и образованіе двухъ «противоположныхъ крайностей по обладанію имуществомъ. —

И такъ въ Московской губерніи процессы концентраціи и парцеллированія поземельной собственности уже начались. Но обобщать приводимые г. Каблуковымъ факты, сдѣлать на основаніи ихъ выводы относительно всей Россіи было бы не справедливо: можетъ быть, въ другихъ мѣстностяхъ обширной Россійской имперіи, происходятъ другія явленія, противоположныя тѣмъ, какія замѣчаются въ Московской губерніи. Такимъ образомъ, вопросъ о томъ, каковы результаты мобилизаціи земли въ Россіи, долженъ оставаться пока (по бѣдности статистическаго матеріала касательно русскаго землевладѣнія) открытымъ.

Относительно же *Западной Европы*, мы имѣемъ право сдѣлать слѣдующій выводъ: *мобилизаціи земли вызываетъ въ ней или процессъ постепеннаго сосредоточенія поземельной собственности, или же процессъ крайняго дробленія земли на мелкіе участки; мѣстами земельные участки постепенно сливаются въ настоящія латифундіи, мѣстами же они мельчаютъ, дробятся до*

крайнихъ предѣловъ, недостаточныхъ для содержанія семейства ихъ владѣльца.

Нѣкоторые писатели утверждаютъ, что конечный результатъ процессовъ мобилизаціи долженъ состоять вездѣ въ полномъ сосредоточеніи земли въ немногихъ рукахъ. По мнѣнію Нибура, даже парцеллированіе поземельной собственности должно привести въ концѣ концовъ къ полной ея концентраціи: дробленіе земель, достигнувъ извѣстныхъ предѣловъ, должно прекратиться и замѣниться постепеннымъ округленіемъ мелкихъ участковъ и сосредоточеніемъ ихъ въ рукахъ крупныхъ собственниковъ²⁷⁾. Въ томъ же смыслѣ высказывается и Дюрингъ. «Современный строй собственности, говоритъ онъ, стремится, подъ вліяніемъ современной формы хозяйства и конкуренціи, къ скопленію владѣнія въ большія массы, и даже тѣ обстоятельства, которыя сначала способствуютъ парцеллированію хозяйствъ и вызываютъ очевидное зло размноженія хозяйствъ-карликовъ, должны въ концѣ концовъ привести къ тому, чтобы увеличить силу крупнаго землевладѣнія. Мелкіе собственники никакъ не могутъ надолго удержать свои земли; излишество дробленія земли вызываетъ опять ея сосредоточеніе»²⁸⁾.

Есть въ исторіи, дѣйствительно, одинъ примѣръ совершеннаго поглощенія мелкаго землевладѣнія крупнымъ. Существуютъ вполне достовѣрныя указанія на то, что въ античномъ мірѣ, въ Греціи и Римѣ, процессъ свободнаго передвиженія земли привелъ къ образованію громадныхъ латифундій, принадлежавшихъ небольшому числу собственниковъ. Въ Спартѣ, Аѳинахъ и Римѣ земля принадлежала сначала всѣмъ полноправнымъ гражданамъ и была распредѣлена между ними на началахъ равенства. Впослѣдствіи же она стала все болѣе и болѣе сосредоточиваться въ рукахъ немногихъ лицъ, сдѣлавшихъ

²⁷⁾ Niebuhr, Zur Dismembrationsfrage, Archiv der Politischen Oekonomie und Polizeiwissenschaft, Neue Folge, B. II, Heft III, стр. 292—293.

²⁸⁾ Dühring, Cursus der National-und Socialökonomie, Berlin 1873; стр. 309.

ся вскорѣ полновластными распорядителями судебъ страны; остальная же масса населенія превратилась въ обездоленныхъ пролетаріевъ, неимѣвшихъ никакого имущества. Такъ въ Спартѣ, въ концѣ ея исторической жизни, именно во времена Агиса III и Клеомена III, число землевладѣльцевъ было не болѣе 100²⁹⁾; въ Афинахъ въ 32 г. до Р. X. масса населенія была столь бѣдна, что около $\frac{4}{7}$ всего количества его не въ состояніи было уплатить сумму въ 200 драхмъ (около 523 талеровъ), которыя требовалъ Антипатръ отъ каждаго, желавшаго стать полноправнымъ гражданиномъ³⁰⁾. Въ Римѣ, въ послѣднія времена республики взамѣнъ прежняго мелкаго землевладѣнія образовалась крупная поземельная собственность; вмѣсто прежнихъ мелкихъ поземельныхъ участковъ, принадлежавшихъ массѣ отдѣльныхъ домохозяевъ, образовались громадныя латифундіи, обрабатывавшіяся съ помощью рабовъ. Во времена Цицерона, во всемъ обширномъ римскомъ государствѣ считалось не болѣе 2000 поземельныхъ собственниковъ, а масса пролетаріевъ была столь велика, что въ одномъ только городѣ Римѣ получало ежедневно хлѣбъ отъ государства не менѣе 320,000 лицъ мужескаго пола, что составляло около 92% всѣхъ свободныхъ римскихъ гражданъ³¹⁾. При Неронѣ половина всей провинціи Африки принадлежала 6 лицамъ³²⁾ . . .

Неудивительно, что такое положеніе вещей вызывало въ Римѣ всеобщія опасенія и жалобы, и Плиній, несомнѣнно, имѣлъ полное право воскликнуть: *Latifundia perdidere Italiam!*

Нѣтъ, однако, никакихъ основаній утверждать, что современной Европѣ предстоитъ та же участь, что античному міру: фактовъ и статистическихъ данныхъ относительно движе-

²⁹⁾ *Hildebrand*, Die sociale Frage der Vertheilung des Grundeigenthums im klassischen Alterthum, Jahrbücher für Nationalökonomie etc. B. XII (1869). I. Heft стр. 16.

³⁰⁾ *Ibid.* стр. 24.

³¹⁾ *Ibid.* B. XII, Heft II, стр. 146.

³²⁾ *Roscher*, l. c. § 141, Прим. 14.

нія поземельной собственности собрано еще пока очень мало, чтобы можно было предсказывать дальнѣйшіе результаты свободныхъ переходовъ земли изъ рукъ въ руки. Пока въ Европѣ болѣе или менѣе рѣзко обнаруживаются два результата мобилизаціи: концентрація и парцеллированіе поземельной собственности. Оба эти процесса крайне вредны для народнаго хозяйства: съ одной стороны образуются все бѣльшія и бѣльшія помѣстья, обрабатываемыя съ помощью наемныхъ рабочихъ, — лицъ, кромѣ своей рабочей силы ничего не имѣющихъ; съ другой стороны ежегодно образуется вновь масса мелкихъ «картофельныхъ» хозяйствъ, которыя не въ состояніи прокормить своихъ владѣльцевъ и которыя принуждаютъ ихъ не рѣдко бросать землю и переходить въ разрядъ сельскихъ или городскихъ пролетаріевъ.

Въ западно-европейской экономической литературѣ уже издавна ведется споръ о преимуществахъ и недостаткахъ различныхъ системъ землевладѣнія — крупной и мелкой. Болѣе всего приверженцевъ имѣетъ система мелкой поземельной собственности. Джонъ Стюартъ Милль, Пасси, Легоа, де-Лавернь и проч. отстаиваютъ эту систему, считая ее самую справедливою и наиболѣе удовлетворительною, какъ съ точки зрѣнія производства народнаго богатства, такъ и съ точки зрѣнія наиболѣе правильнаго его распредѣленія. Но система мелкой поземельной собственности и малыхъ хозяйствъ могла бы считаться удовлетворительною только при томъ условіи, если бы размѣръ каждаго отдѣльнаго хозяйства оставался постоянно однимъ и тѣмъ же, а именно таковымъ, при которомъ крестьянская семья средней величины могла бы вполне удовлетворять своимъ потребностямъ (такъ наз. *Nahrungsfläche*). Между тѣмъ въ дѣйствительности, при существованіи мобилизаціи земли, этотъ размѣръ не можетъ быть удержанъ на долго; напротивъ, онъ непрерывно мѣняется. «При господствѣ частной собственности на землю, участки каждаго хозяина являются совершенно обособленными, несвязанными съ владѣніями остальныхъ собственниковъ; вслѣдствіе чего первоначальное равенство са-

маго идеальнаго надѣленія землею поселянъ-собственниковъ весьма скоро, въ слѣдующемъ поколѣннн уже нарушается. Такъ какъ, при раздѣлѣ по наслѣдству, земля каждаго двора дѣлится между наслѣдниками особо отъ другихъ, то при всякомъ различіи въ числѣ ихъ тотчасъ-же зарождается неравномѣрное распредѣленіе земли. Положеніе дѣтей двухъ хозяевъ, владѣвшихъ равнымъ количествомъ земли, можетъ уже значительно разниться по размѣрамъ достаемой имъ земельной собственности; состояніе внуковъ разнится еще болѣе и т. д. Такое неизбежное происхожденіе владѣній, неравныхъ по размѣрамъ, и весьма возможное несоотвѣтствіе ихъ съ потребностями отдѣльныхъ собственниковъ, далеко не можетъ быть исправлено, посредствомъ покупки недостающаго количества земли. Право свободнаго отчужденія земельной собственности по частямъ, конечно, ведетъ къ тому, что масса земли ежегодно переходитъ изъ однѣхъ рукъ въ другія. Правда, несомнѣнно, — въ нѣкоторыхъ случаяхъ, часть ея покупается мелкими собственниками для увеличенія своихъ небольшихъ участковъ, или покупается даже тѣми, кто совсѣмъ не владѣлъ землею прежде. Но не смотря на все благодѣяніе, производимое въ этомъ отношеніи мобилизаціею, все же пользоваться ею могутъ лишь тѣ, которые обладаютъ средствами, необходимыми для пріобрѣтенія земли: между тѣмъ это условіе такъ рѣдко можетъ быть выполнено собственниками незначительныхъ клочковъ земли. Неимѣющій средствъ для пріобрѣтенія земли не купитъ ея, не смотря на ея мобилизацію; не пріобрѣтая же недостающаго ему количества земли, онъ долженъ будетъ довольствоваться меньшимъ размѣромъ необходимыхъ средствъ къ жизни, а рядомъ съ нимъ, легко можетъ быть, лежитъ земля, по размѣрамъ своимъ превышающая потребности ея собственника. Такая неравномѣрность, при этой системѣ обладанія земли, будетъ результатомъ вполне возможной случайной разницы въ числѣ наслѣдниковъ собственниковъ, первоначально получившихъ въ надѣлъ совершенно одинаковыя количества земли. И потому, хотя собственность полная, нестѣсняемая въ правѣ дробленія земли,

неизмѣрима выше заповѣдной собственности, выгодной лишь для немногихъ, но она все таки далеко не можетъ гарантировать отъ появленія самой крайней неравномѣрности владѣній»³³). Система мелкой поземельной собственности не можетъ въ виду этого считаться удовлетворительной съ точки зрѣнія распределенія народнаго богатства. При настоящемъ строѣ собственности, основанномъ на соперничествѣ отдѣльныхъ хозяйствъ, мелкіе участки не могутъ оставаться постоянно при одномъ и томъ же размѣрѣ: они или скучиваются въ крупныя участки, или же дробятся до того, что собственники ихъ, какъ бы они этого не желали, принуждены раздѣлаться съ своею землею, уходя изъ класса землевладѣльцевъ . . .

Изъ всего сказаннаго въ этой главѣ ясно значеніе мобилизаціи земли. Составляя необходимую принадлежность свободной частной собственности, она приводитъ, подъ вліяніемъ лежащей въ основѣ современнаго экономическаго строя конкуренціи, къ двумъ крайнимъ послѣдствіямъ — мѣстами къ парцеллированію, а мѣстами къ концентраціи поземельныхъ участковъ. — Примѣняя принципъ свободной частной собственности къ землѣ, неизбѣжно допустить широкую мобилизацію послѣдней; необходимо допустить, иначе говоря, полную свободу въ переходахъ земли изъ однѣхъ рукъ въ другія. Право собственности на какой либо предметъ обусловливаетъ право свободного распоряженія имъ — продажи, покупки, мѣны, даренія и пр. Ставши предметомъ частной собственности, земля не могла не стать объектомъ свободного обмѣна, подлежать свободному распоряженію собственниковъ. Какъ легки и свободны въ современномъ хозяйствѣ переходы изъ рукъ въ руки вещей движимыхъ, также легки и свободны должны быть, по условіямъ того-же хозяйства, переходы земли изъ однѣхъ рукъ въ другія. Всякое стѣсненіе въ этомъ отношеніи называется «средневѣковыми путами» и старательно уничтожается, какъ

³³) А. Посниковъ, Общинное землевладѣніе. Изд. второе. Одесса 1878. Вып. II, стр. 219—220.

несогласный съ условіями новаго времени и мѣшающій жизни тормазъ.

Свобода переходовъ земли, или мобилизація, требуетъ, однако, для своего осуществленія того-же средства, которое необходимо и для мѣновыхъ сдѣлокъ съ вещами движимыми т. е. требуетъ развитія *кредита*, который долженъ доставить средства для совершенія покупокъ земли, раздѣловъ ея и пр. Въ силу этой потребности въ мобилизаціи земли, именно для осуществленія ея, и возникаютъ спеціальныя учрежденія для поземельнаго кредита, единственное дѣйствительное назначеніе которыхъ состоитъ въ томъ, чтобы доставить покупательныя и платежныя средства, необходимыя при переходахъ земли изъ однѣхъ рукъ въ другія путемъ купли, наслѣдованія и т. д. Чѣмъ полнѣе и лучше организованъ такъ называемый *поземельный кредитъ*, тѣмъ болѣе средствъ для мобилизаціи земли и тѣмъ быстрѣе можетъ совершиться она. Отсюда само собою ясно, — почему съ отмѣною такъ называемыхъ средневѣковыхъ формъ обладанія землею и съ замѣною ихъ «свободной» частной собственности является необходимость въ развитіи поземельнаго кредита: кредитъ этотъ необходимъ, какъ средство для дѣйствительнаго осуществленія мобилизаціи земли. Словомъ, кредитъ здѣсь, въ этой спеціальной сферѣ, является порожденіемъ извѣстной эпохи и имѣетъ такое-же важное, хотя вполнѣ опредѣленное, значеніе, какое онъ имѣетъ въ другихъ хозяйственныхъ отрасляхъ нашей эпохи.

И такъ, мобилизація земли имѣетъ искусственную поддержку въ поземельномъ кредитѣ. Поземельная собственность въ настоящее время ничѣмъ не отличается отъ движимыхъ капиталовъ. Земля, не будучи по природѣ своей товаромъ, получила, однако, характеръ товара и не могла не получить его при существованіи права частной собственности на землю. Составляя предметъ частнаго обладанія, она непрерывно переходитъ изъ рукъ въ руки и безпрестанно мѣняетъ своихъ владѣльцевъ. Крайними же послѣдствіями этого передвиженія земли, какъ мы видѣли, являются мѣстами концентрація позе-

мельной собственности, мѣстами же — крайнее ея дробленіе. Отсюда ясно, что поземельный кредитъ, содѣйствуя мобилизаціи земли, содѣйствуетъ въ то же время и крайнимъ ея послѣдствіямъ — концентраціи и парцеллированію поземельной собственности. Поземельный кредитъ есть такимъ образомъ, какъ бы машина, специально предназначенная для концентраціи и парцеллированію земли. Безпрерывно и неустанно содѣйствуетъ онъ то скопленію небольшихъ земельныхъ участковъ, разбросанныхъ среди массы землевладѣльцевъ, въ латифундіи, то дробленію земли на крайне мелкіе участки. Въ этомъ именно и состоитъ соціальное значеніе поземельнаго кредита.

Отсюда ясно и соціальное значеніе специальныхъ учреждений для поземельнаго кредита. Они — не орудія, способствующія земельнымъ улучшеніямъ, какъ принято полагать, а *спеціальныя орудія мобилизаціи земли*, и, какъ таковыя они, содѣйствуютъ то концентраціи, то парцеллированію поземельной собственности.

Указанное нами, узко определенное значеніе имѣютъ безразлично всѣ специальныя учрежденія для поземельнаго кредита, все равно какой бы *видъ* и какую бы форму они не имѣли.

По общераспространенному убѣжденію, та или иная форма организаціи этихъ учреждений можетъ и должна оказывать громадное вліяніе на состояніе поземельнаго кредита и должна содѣйствовать улучшенію положенія землевладѣнія, привлекая къ нему капиталы съ денежнаго рынка и помогая ему во времена кризисовъ и неудовлетворительнаго положенія дѣлъ. Но припомнимъ, на что идутъ гипотечные займы: они расходуются не на земельныя улучшенія, а на приобрѣтеніе земель или на уплату наслѣдственныхъ долей. Не слѣдуетъ забывать, что исключительно этимъ цѣлямъ и служатъ специальныя учрежденія для поземельнаго кредита, и какой бы видъ, какую бы внѣшнюю форму эти учрежденія не имѣли — организованы ли они на взаимномъ или на акціонерномъ началѣ, находятся ли они подъ непосредственнымъ управленіемъ государства или при-

надлежать частнымъ компаніямъ, централизованы ли они въ одномъ учрежденіи или же составляютъ группу отдѣльныхъ, независимыхъ другъ отъ друга мѣстныхъ учрежденій, все равно, дѣйствительное ихъ значеніе остается одно и то же: всѣ они, какъ ни разнообразна ихъ организація, — содѣйствуютъ одной и той же цѣли — мобилизаціи земли; а слѣдовательно, всѣ они содѣйствуютъ также и процессамъ концентраціи и дробленія поземельной собственности. Съ этой точки зрѣнія между различными видами спеціальныхъ поземельныхъ кредитныхъ учрежденій нѣтъ никакой существенной разницы. И въ самомъ дѣлѣ. Какое можетъ быть съ нашей точки зрѣнія различіе между *государственными* поземельными кредитными учрежденіями и *частными*? Если бы поземельные банки были государственными, то въ такомъ случаѣ само государство являлось бы непосредственнымъ организаторомъ орудія мобилизаціи земли. Къ счастью, государственныхъ поземельныхъ кредитныхъ учрежденій въ настоящее время нѣтъ въ Европѣ³⁴⁾. Но за то взамѣнъ ихъ оперируютъ частные ипотечные банки, которые съ неменьшимъ успѣхомъ, чѣмъ это сдѣлало бы само государство, способствуютъ указанной цѣли.— Далѣе, всѣ доводы *pro* и *contra централизованныхъ и мѣстныхъ* банковъ указываютъ только на чисто техническіе недостатки организаціи этихъ учрежденій. Въ существѣ же дѣла какъ тѣ, такъ и другіе банки имѣютъ одну и ту же цѣль, одно и то же значеніе — способствовать все-таки мобилизаціи земли; эту цѣль преслѣдуютъ какъ *Crédit foncier de France* (бывшій единственнымъ центральнымъ ипотечнымъ банкомъ для всей Франціи до 1877 г.), такъ и вся масса мѣстныхъ ипотечныхъ банковъ, разсѣянныхъ по Германіи, Австріи, Россіи, Швейцаріи, Бельгіи и пр. — Наконецъ, и различіе между *землевладельческими товари-*

³⁴⁾ Въ Австріи, какъ извѣстно, выдаетъ ипотечныя ссуды и національный банкъ, имѣющій особое ипотечное отдѣленіе. Но этотъ банкъ, какъ и вообще государственные банки въ Западной Европѣ, имѣетъ полуправительственный, получастный характеръ.

ществами и акціонерными банками, на которое въ особен-ности напираетъ господствующая экономическая школа, также не существенно. Организація акціонерныхъ гипотечныхъ банковъ чаще всего подвергается строгой критикѣ. Одни писатели смотрятъ на нихъ, какъ на одно изъ самыхъ вредныхъ проявленій нашего спекуляціоннаго времени. «Акціонерные гипотечные банки, говорятъ нѣкоторые, суть коршуны, поджидающіе, какъ бы съѣсть, въ видѣ дивидендовъ, остатки поземельной собственности»³⁵⁾. Въ послѣднее время эти ожесточенныя нападки раздаются на нихъ и у насъ; земельные банки, говоритъ г. Принтцъ, «мобилизовали всю нашу земельную собственность, и землевладѣльцы заложенныхъ въ нихъ имѣній суть ни что иное, какъ даровые ихъ управляющіе и прикащики»³⁶⁾. Съ другой стороны тѣ же акціонерные гипотечные банки находятъ своихъ защитниковъ; они рассматриваются многими, какъ высшая форма поземельныхъ кредитныхъ учрежденій³⁷⁾, — какъ форма, имѣющая чисто демократическій характеръ, дающая возможность пользоваться удобствами правильно организованнаго поземельнаго кредита не только крупному, но и мелкому землевладѣнію. Но какъ первая, такъ и вторая группа писателей исходитъ изъ ложнаго основанія: первая — потому, что она приписываетъ исключительно акціонернымъ банкомъ то, что можетъ быть сказано съ одинаковымъ правомъ и о землевладѣльческихъ товариществахъ; вторая — потому, что она ставитъ въ заслугу акціонернымъ банкамъ ихъ демократическій характеръ — именно ту сторону ихъ организаціи, которая должна возбуждать наибольшія опасенія. Демократическій духъ, которымъ проникнута организація акціонерныхъ банковъ, былъ бы дѣйствительно полезенъ землевладѣнію и земледѣлію, если бы гипотечныя ссуды, выдаваемые ими, шли на земельныя улучшенія. Но такъ какъ гипотечные долги дѣлаются во-

³⁵⁾ См. *Roscher*, I. c. § 136, Прим. 11.

³⁶⁾ *Принтцъ*, Вѣстникъ Европы, 1879 г. Ноябрь.

³⁷⁾ *Roscher*, I. c. § 136.

все не для сельскохозяйственныхъ надобностей, то демократическій духъ акціонерныхъ банковъ оказывается не только не полезнымъ для землевладѣнія, но и крайне вреднымъ: акціонерные банки дѣйствуютъ пагубно не только на крупное, но и на мелкое землевладѣніе. Привлекая массу мелкихъ поземельныхъ собственниковъ въ число своихъ заемщиковъ, они способствуютъ ихъ быстрому и окончательному раззоренію; уменьшая *minimum* ссуды до возможныхъ предѣловъ, они усиливаютъ спекуляцію имѣніями до крайности. Акціонерные банки, слѣдовательно, исполняютъ свою миссію—содѣйствовать мобилизаціи земли — съ бѣльшею интенсивностью, чѣмъ землевладѣльческія товарищества. Отсюда не слѣдуетъ, однако, чтобы послѣднія могли считаться учрежденіями полезными для землевладѣнія; они, какъ и акціонерные банки, содѣйствуютъ все той же мобилизаціи земли. Но, выдавая ссуды лишь крупнымъ собственникамъ, они содѣйствуютъ мобилизаціи земли только въ средѣ крупнаго землевладѣнія, или лучше,—въ средѣ сравнительно болѣе крупнаго землевладѣнія. Въ общемъ же они преслѣдуютъ ту же цѣль, что и акціонерные банки: они, какъ и тѣ, суть ни что иное, какъ *орудія мобилизаціи*, а слѣдовательно и *орудія концентраціи или парцеллированіе поземельной собственности*.

VI.

Средства, предлагаемая представителями господствующей экономической школы, для улучшения современнаго положенія землевладѣнія.

Приверженцы господствующей школы видятъ причину стѣсненнаго положенія землевладѣнія главнымъ образомъ въ неудовлетворительности тѣхъ условій, коими обставлены гипотечные займы. Землевладѣльцы, говорятъ они, не могутъ при настоящихъ условіяхъ не чувствовать недостатка въ кредитѣ и капиталахъ, такъ какъ капиталы, нужные имъ, устремляются охотнѣе въ сферу промышленности и торговли вслѣдствіе того, что ссуды подъ залогъ недвижимой собственности сопряжены съ большими неудобствами какъ для заимодавцевъ, такъ и для должниковъ. Чтобы дать возможность землевладѣнію выйти изъ своего тепершняго угнетеннаго состоянія и избавить его отъ кризисовъ и всякаго рода сильныхъ потрясеній, необходимо поставить поземельный кредитъ въ такія благоприятныя условія, при которыхъ онъ могъ бы съ успѣхомъ конкурировать съ коммерческимъ кредитомъ, т. е. необходимо принять мѣры къ облегченію прилива капиталовъ къ поземельной собственности.

Какія же это мѣры?

Главнѣйшія мѣры, предлагаемыя представителями господствующей школы, для улучшенія положенія землевладѣнія, суть: а) увеличеніе числа спеціальныхъ поземельныхъ кредитныхъ учреждений, и б) реформа гипотечнаго законодательства.

Разберемъ эти мѣры.

а) увеличеніе числа спеціальныхъ поземельныхъ кредитныхъ учреждений.

Возможно большее увеличеніе числа поземельныхъ кредитныхъ учреждений есть одна изъ наиболѣе часто рекомендуемыхъ мѣръ для улучшенія современнаго состоянія землевладѣнія. Число поземельныхъ кредитныхъ учреждений, разсуждаютъ многіе, въ настоящее время еще чрезвычайно ограничено и далеко не соотвѣтствуетъ спросу со стороны землевладѣльцевъ на кредитъ. Землевладѣльцамъ приходится поэтому поневолѣ прибѣгать къ займамъ у частныхъ капиталистовъ, представляющимъ громадныя неудобства для заемщиковъ. Долги, лежащіе на поземельной собственности, растутъ именно потому такъ быстро, что принципъ амортизаціи не примѣняется ко всѣмъ безъ исключенія гипотечнымъ займамъ: массы гипотечныхъ займовъ заключаются у частныхъ лицъ, и эти то займы угнетаютъ поземельную собственность съ особенною силою. Необходимо поэтому, размножить число спеціальныхъ учреждений для поземельнаго кредита, для того чтобы принципъ амортизаціи могъ быть приложенъ ко всѣмъ ипотекамъ безъ исключенія и чтобы поземельная собственность могла такимъ образомъ постепенно освободиться отъ лежащаго на ней долга.

Таковъ ходъ мыслей у тѣхъ писателей, которые рекомендуютъ увеличеніе числа спеціальныхъ поземельныхъ кредитныхъ учреждений, какъ мѣру улучшенія стѣсненнаго положенія землевладѣнія. Намъ, стало быть, предстоитъ рѣшить вопросъ: могутъ ли спеціальныя учреждения для поземельнаго кредита дѣйствительно помочь землевладѣнію? способны ли они вывести его изъ его теперешняго состоянія и могутъ ли они осво-

бождать поземельную собственность отъ обременяющаго ея долга?

Сравнивая данныя о ипотекарныхъ долгахъ Европы, мы наталкиваемся на тотъ поразительный съ перваго взгляда фактъ, что ссуды поземельныхъ кредитныхъ учрежденій незначительны сравнительно съ частными ипотекарными ссудами¹⁾. Казалось бы, что вездѣ, гдѣ только открыты спеціальныя учрежденія для поземельнаго кредита, всѣ частные ипотечные займы, или по крайней мѣрѣ громадное большинство ихъ, должны прекратиться, уступая мѣсто займамъ въ кредитныхъ учрежденіяхъ.

Между тѣмъ мы видимъ какъ разъ обратное явленіе: рядомъ съ займами въ поземельныхъ кредитныхъ учрежденіяхъ растутъ и частные ипотечные займы — и притомъ послѣдніе преобладаютъ надъ первыми. Не наводитъ ли это самое обстоятельство на мысль, что поземельныя кредитныя учрежденія съ своей хваленой организаціей не могутъ удовлетворить всѣмъ требованіямъ землевладѣнія? Если масса заемщиковъ принуждена обращаться къ частнымъ лицамъ и соглашается занимать у нихъ нужныя имъ суммы на менѣе выгодныхъ для себя условіяхъ, чѣмъ въ кредитныхъ учрежденіяхъ, то невольно рождается вопросъ: дѣйствительно ли выгоды, доставляемыя существующими поземельными кредитными учрежденіями своимъ заемщикамъ, столь велики и значительны, какъ принято полагать? имѣетъ ли въ самомъ дѣлѣ принципъ амортизаціи долга, составляющій краеугольный камень организаціи поземельныхъ банковъ, приписываемыя ему обыкновенно достоинства?

Займы въ поземельныхъ кредитныхъ учрежденіяхъ²⁾, несомнѣнно, представляютъ для заемщиковъ такія выгоды, какихъ не имѣютъ и не могутъ имѣть займы у частныхъ капиталистовъ. Во первыхъ, они могутъ быть совершаемы во всякое время: заемщику нѣтъ надобности искать кредитора, который

¹⁾ См. выше. гл. IV, прим. 63.

²⁾ Ср. *Zeulmann*, I. с. глав. VIII: die Creditanstalten und das Privatdarlehen.

бы согласился ссудить нужныя ему суммы; всегда, въ любой моментъ, онъ можетъ получить ссуду изъ кредитнаго учрежденія, если только принадлежащій ему поземельный участокъ представляетъ собою достаточное обезпеченіе займа. Далѣе, ссудный процентъ, платимый заемщиками поземельныхъ кредитныхъ учреждений, гораздо ниже, чѣмъ процентъ, платимый по частнымъ займамъ. Заемщики находятся, кромѣ того, внѣ всякой зависимости отъ всякаго рода посредниковъ и ростовщиковъ, услуги которыхъ обыкновенно стоить очень дорого и крайне раззорительны для лицъ, нуждающихся въ ссудахъ. Наконецъ, кредитныя учрежденія доставляютъ своимъ заемщикамъ еще выгоду амортизаціи долга, — выгоду, которой не могутъ доставлять частные капиталисты, желающіе всегда имѣть возможность въ любой моментъ реализовать свой капиталъ.

Нѣтъ слѣдовательно спора, что поземельныя кредитныя учрежденія оказываютъ огромныя услуги своимъ заемщикамъ тѣмъ, что избавляютъ послѣднихъ отъ эксплуатаціи ростовщиковъ и облегчаютъ имъ ссуды, понижая ссудный процентъ. Но при всемъ томъ они далеко не удовлетворяютъ той цѣли, для которой они возникли, именно — они нисколько не содѣйствуетъ сокращенію гипотечнаго долга, лежащаго на поземельной собственности, не говоря уже о томъ, что они, какъ мы видѣли, почти вовсе не оказываютъ никакихъ услугъ сельскому хозяйству и земледѣлію.

И въ самомъ дѣлѣ. Тотъ принципъ, на которомъ зиждется вся организація поземельныхъ кредитныхъ учреждений — именно принципъ *амортизаціи* — при ближайшемъ разсмотрѣніи оказывается совершенно несостоятельнымъ. Онъ можетъ быть полезнымъ — и дѣйствительно полезенъ — тому или другому отдѣльному землевладѣльцу, но всему землевладѣнію, взятому какъ одно цѣлое, онъ доставляетъ лишь кажущіяся выгоды. *Амортизація*, какъ намъ уже извѣстно, состоитъ въ постепенномъ погашеніи долга посредствомъ небольшихъ ежегодныхъ взносовъ. Она имѣетъ цѣлью освободить постепенно и неза-

мѣтно землю отъ обременяющаго ее долга. Но достигается ли на самомъ дѣлѣ эта цѣль? Нисколько³⁾). Не слѣдуетъ забывать, что именно вызываетъ земельную задолженность; ее вызываютъ не земельныя улучшенія, какъ принято думать, а переходы земель изъ рукъ въ руки. Переходы же эти совершаются столь часто (въ нѣкоторыхъ странахъ — среднимъ числомъ каждыя 12 лѣтъ), и долги растутъ такъ быстро, что суммы, погашаемыя посредствомъ амортизаціи, являются сравнительно съ суммами вновь заключаемыхъ долговъ, какъ бы каплею въ морѣ⁴⁾). Это значитъ, по мѣткому выраженію Родбертуса, черпать изъ фонда, представляемаго поземельною собственностью ведрами, а вливать ложками.

Но и этого мало. Погашеніе ипотекарныхъ долговъ не совершается даже въ тѣхъ скромныхъ размѣрахъ, въ какихъ оно, по плану экономистовъ-теоретиковъ, должно происходить. Дѣло въ томъ, что почти во всѣхъ уставахъ и статутахъ поземельныхъ кредитныхъ учрежденій помѣщено правило, по которому заемщику, взносы котораго достигли $\frac{1}{4}$ (по нѣкоторымъ уставамъ — даже $\frac{1}{10}$) всей первоначально взятой имъ ссуды, предоставляется право возобновить весь долгъ, т. е. получить обратно всю внесенную имъ сумму. Заемщики, въ большинствѣ случаевъ, пользуются этимъ правомъ и возобновляютъ каждый разъ свои займы. Это подтверждается фактами изъ банковской практики всѣхъ странъ⁵⁾). Нѣкоторые заемщики прибѣгаютъ даже къ различнымъ ухищреніямъ, чтобы получить обратно внесенныя ими суммы, еще не имѣя права на это. Пусть напр. первоначальная ссуда, выданная кредитнымъ учрежденіемъ заемщику А., равна 20,000 р., и пусть онъ, по уста-

³⁾ См. *Rodbertus* l. c. II, стр. 56 и сл.

⁴⁾ Гипотекарный долгъ рыцарскихъ имѣній Силезіи возросъ, не смотря на амортизацію, въ теченіи 40 лѣтъ (съ 20-хъ до 50-хъ гг.) на 50%. См. *Hildebr. Jahrbücher*, I, стр. 229.

⁵⁾ Это замѣчено и теоретиками. См. напр. *K. H. Rau, Lehrbuch*, V. II, Abt. I, § 117, примѣч. b.

ву, имѣть право получить обратно свои взносы только тогда, когда сумма ихъ достигнетъ $\frac{1}{4}$ всего первоначальнаго займа, т. е. достигнетъ 5000 р. Предположимъ, что взносы *A* не превышаютъ въ данный моментъ 2000 р. Если *A* нуждается въ деньгахъ и желаетъ получить обратно внесенные имъ 2000 р., то онъ можетъ взять у своего пріятеля на короткое время 3000 р., внести ихъ въ банкъ и затѣмъ получить обратно всѣ свои 5000 р. Къ такой уловкѣ многіе изъ заемщиковъ и прибѣгаютъ, возобновляя свой долгъ каждыя 3, 4 года. Въ результатѣ получается, что за такими заемщиками всегда числится въ кредитномъ учрежденіи почти вся первоначально взятая ими сумма.

Помимо всего этого, въ самой природѣ амортизаціи поземельныхъ долговъ кроется масса противорѣчій. Обыкновенно принято думать, что поземельная собственность *получаетъ* капиталы изъ національнаго капитала для сельскохозяйственныхъ улучшеній; что землевладѣльцы должны поэтому *возвращать* *полученныя* ими суммы капиталистамъ; и что, такъ какъ капиталы, затраченные на улучшенія, возстановляются очень медленно, то землевладѣнію и должна придти на помощь амортизація, дающая возможность погашать *полученныя* суммы медленно и постепенно. Но въ дѣйствительности, какъ намъ уже извѣстно, земля не *получаетъ*, а *отдаетъ* изъ себя части своей цѣнности лицамъ, стоящимъ внѣ сферы землевладѣнія, или вѣрнѣе—лицамъ, выдѣляющимся изъ сферы землевладѣльцевъ съ тѣмъ, чтобы стать въ ряды капиталистовъ. Земля погашаетъ такимъ образомъ капиталы, которыхъ она никогда не получала, но которые она сама отдаетъ! . . .

И такъ, амортизація не достигаетъ своей цѣли—освобожденія земли отъ ипотекарныхъ долговъ. Она въ дѣйствительности является лишь фиктивнымъ средствомъ, помощь котораго ничтожна до крайности.—

Отсюда ясно, какъ ничтожна помощь, приносимая землевладѣнію поземельными кредитными учрежденіями. Если главнѣйшее основаніе, на которомъ зиждется вся ихъ организація,

именно принципъ амортизаціи долга, оказывается ложнымъ, то можно ли послѣ этого серьезно смотрѣть на «увеличеніе числа спеціальныхъ поземельныхъ кредитныхъ учрежденій», какъ на средство, долженствующее избавить землевладѣніе отъ его современнаго угнетеннаго состояніи?

Изъ сказаннаго вытекаетъ также отвѣтъ на поставленный выше вопросъ, почему въ настоящее время частные займы преобладаютъ надъ займами въ поземельныхъ кредитныхъ учрежденіяхъ. Стоитъ только не упускать изъ виду то обстоятельство, что переходы поземельныхъ участковъ совершаются повсюду въ континентальной Европѣ крайне быстро, приблизительно каждыя 12—15 лѣтъ, — чтобы понять, какая масса денегъ нужна землевладѣльцамъ, принужденнымъ то выплачивать наслѣдственные доли своимъ сонаслѣдникамъ, то выплачивать покупныя деньги продавцамъ недвижимыхъ имуществъ. Между тѣмъ спеціальныя учрежденія для поземельнаго кредита не выдаютъ болѣе $\frac{1}{2}$, $\frac{2}{3}$ и лишь въ рѣдкихъ случаяхъ $\frac{3}{4}$ цѣнности имѣній, и то только подъ первую ипотеку⁶⁾. Землевладѣльцы же нуждаются довольно часто въ займахъ бѣльшаго размѣра и потому они, заложивъ имѣніе въ кредитномъ учрежденіи, прибѣгаютъ обыкновенно затѣмъ къ частнымъ ипотечнымъ займамъ. Такого рода займы обходятся имъ крайне дорого, потому что, какъ только имѣніе уже заложено въ банкѣ, частные капиталисты соглашаются ссужать подъ вторую ипотеку лишь на самыхъ тяжелыхъ для заемщика условіяхъ, справедливо опасаясь, что, въ случаѣ несчастнаго для землевладѣльца стеченія обстоятельствъ, имъ придется быть въ полной зависимости отъ распоряженій кредитнаго учрежденія, постав-

⁶⁾ Кредитное учрежденіе производитъ обыкновенно ссуды лишь по первой ипотекѣ, и потому оно открываетъ заемщику кредитъ не ранѣе, какъ удостовѣрившись въ томъ, что закладываемое имѣніе свободно отъ всякихъ запрещеній. Если же имѣніе уже находится въ залогѣ, то кредитное учрежденіе, съ согласія кредитора и заемщика, переводитъ долгъ на себя, уплачивая первому слѣдующія ему суммы, и становится такимъ образомъ первымъ залогодержателемъ.

леннаго сравнительно съ ними въ болѣе выгодное или привилегированное положеніе. Въ виду этого, многіе землевладѣльцы даже вовсе не прибѣгаютъ къ кредитнымъ учрежденіямъ, а прямо занимаютъ у частныхъ капиталистовъ.—Вотъ чѣмъ объясняется преобладаніе частныхъ гипотечныхъ займовъ надъ займами въ гипотечныхъ банкахъ.

И такъ, спеціальныя учрежденія для поземельнаго кредита, даже наилучшимъ образомъ организованныя, не въ состояніи избавить землевладѣніе отъ его современнаго гнетущаго состоянія. Экономисты господствующей школы привыкли думать, что капиталы, занимаемые въ поземельныхъ кредитныхъ учрежденіяхъ прилагаются къ землѣ, и что, такъ какъ эти капиталы связываются нераздѣльно съ землею, то землевладѣльцы и должны ощущать по временамъ недостатокъ въ деньгахъ, нужныхъ для веденія хозяйства, въ особенности въ тѣ моменты, когда замѣчается отливъ капитала отъ сельскаго хозяйства и приливъ его къ другимъ областямъ промышленности. Исходя изъ такой посылки, эти писатели дѣлаютъ дальнѣйшее заключеніе, что именно въ тотъ моментъ, когда капиталы отливаютъ отъ сельскаго хозяйства, на помощь землевладѣнію и должны придти такого рода поземельныя кредитныя учрежденія, организація которыхъ соотвѣтствовала бы вполнѣ ихъ задачѣ —привлекать возможно бѣльшее количество капиталовъ къ земледѣлію. Но дѣло въ томъ, что посылка, служащая основаніемъ всего этого разсужденія, не вѣрна, а потому не вѣрно и заключеніе. Не земельныя улучшенія вызываютъ гипотечные долги, а мобилизація земли; не временные отливы капиталовъ отъ сельскаго хозяйства вызываютъ стѣсненное положеніе землевладѣнія, а взаимодействие двухъ факторовъ — мобилизаціи земли и колебаній высоты процента, которые, обременяя землю непомернымъ долгомъ и вызывая измѣненія въ цѣнѣ земли, обусловливаютъ и періодическое повтореніе землевладѣльческихъ кризисовъ. Заботясь о приливѣ капиталовъ къ землевладѣнію, спеціальныя учрежденія для поземельнаго кредита этимъ вовсе не содѣйствуютъ сельскому хозяйству и нисколько не устра-

няютъ вліянія мобилизаціи и колебаній высоты процента. Выдавая долгосрочныя ссуды землевладѣльцамъ, они имъ даютъ не средства для улучшеній, а тѣ денежные средства, которыя необходимы поземельнымъ собственникамъ при всякомъ передвиженіи поземельнаго участка—при покупкахъ и наслѣдованіяхъ. Сельское хозяйство развивается и прогрессируетъ, говоря вообще, помимо содѣйствія спеціальныхъ поземельныхъ кредитныхъ учрежденій. Послѣднія являются, въ общемъ, лишь орудіями мобилизаціи земли, и какъ таковыя, они должны быть признаны крайне вредными для землевладѣнія. Съ точки зрѣнія успѣховъ сельскаго хозяйства, незачѣмъ зоботиться объ улучшеніи ихъ организаціи и объ увеличеніи ихъ числа;—необходимость въ томъ и другомъ можетъ ощущаться только — и это слѣдуетъ постоянно имѣть въ виду,—благодаря послѣдствіямъ примѣненія къ землѣ начала свободной частной собственности, т. е. благодаря лишь мобилизаціи.

б) реформа ипотечнаго законодательства.

Реформа ипотечнаго законодательства считается господствующей экономической школой однимъ изъ радикальнѣйшихъ средствъ, могущихъ улучшить современное положеніе землевладѣнія. Нѣкоторые⁷⁾ изъ приверженцевъ этой школы придерживаются даже того мнѣнія, что мѣры, направленныя къ увеличенію числа поземельныхъ кредитныхъ учрежденій и къ улучшенію ихъ организаціи, имѣютъ лишь второстепенное значеніе, такъ какъ эти учрежденія не могутъ удовлетворить всѣмъ требованіямъ, всему спросу землевладѣнія на кредитъ, и, по необходимости, должны отдавать предпочтеніе лучшимъ, избраннымъ ипотекамъ. Въмѣсто того, чтобы заботиться объ увеличеніи числа поземельныхъ кредитныхъ учрежденій (говорятъ эти писатели), гораздо цѣлесообразнѣе заботиться о повсемѣстномъ введеніи хорошихъ ипотечныхъ законовъ, такъ какъ пра-

⁷⁾ См. напр. *Lette, Fauchers Vierteljahrschrift, Jahrg. 1863, B. II, стр. 178.*

вильная гипотечная система отразится благотворно на всѣхъ ипотекахъ безъ исключенія: благодаря ей, не будетъ избранныхъ и неизбранныхъ гипотекъ; всѣ онѣ будутъ представлять собою одинаково вѣрныя обезпеченія кредиторамъ.—Другіе же писатели названной школы ⁸⁾ полагаютъ, что гипотечные законы, хотя сами по себѣ и нужны, но они могутъ помочь землевладѣнію только при содѣйствіи хорошо организованныхъ поземельныхъ банковъ; что однѣ гипотечныя реформы недостаточны, такъ какъ частный гипотечный кредитъ никогда не сможетъ вполне замѣнить поземельныхъ кредитныхъ учреждений. Но какъ ни значительно различіе во взглядахъ на значеніе гипотечныхъ реформъ между этими двумя группами писателей, — всѣ они, однако, совершенно согласны въ томъ, что введеніе правильной гипотечной системы есть одно изъ лучшихъ средствъ къ поправленію современнаго критическаго состоянія землевладѣнія. Гипотечная реформа, полагаютъ они всѣ, окажетъ большую поддержку поземельному кредиту и поземельнымъ собственникамъ: она усилитъ приливъ капиталовъ къ землевладѣнію и тѣмъ дастъ ему возможность выйти изъ своего настоящаго положенія.

Этотъ взглядъ на значеніе гипотечныхъ реформъ для поземельнаго кредита чрезвычайно сильно распространенъ среди публики и писателей, но онъ, тѣмъ не менѣе, не выдерживаетъ критики; при ближайшемъ разсмотрѣніи, онъ оказывается совершенно неосновательнымъ. По нашему мнѣнію, требуемая представителями господствующаго въ наукѣ направленія гипотечныя реформы не только не принесутъ помощи землевладѣнію, но отразятся на немъ крайне губительно. Эти реформы суть въ полномъ смыслѣ—реформы «капиталистическія»: онѣ полезны для капиталистовъ, но никакъ не для поземельныхъ собственниковъ. Мы не говоримъ уже о томъ, что онѣ не въ состояніи избавить землевладѣніе отъ дальнѣйшихъ кризисовъ: эта задача имъ совершенно не по силамъ.

⁸⁾ См. напр. *Zeulmann*, 1. с. стр. 80.

Неоспоримо, что ни одно изъ европейскихъ государствъ не можетъ похвалиться вполне удовлетворительнымъ залоговымъ правомъ. Нигдѣ еще до сихъ поръ не проведены съ полною строгостью основныя начала истинно-правильной гипотечной системы—публичность, спеціальность и первенство залога; вездѣ еще устройство поземельныхъ и гипотечныхъ книгъ требуетъ значительныхъ перемѣнъ. Въ этомъ легко убѣдиться изъ слѣдующаго бѣглаго очерка главнѣйшимъ изъ современныхъ гипотечныхъ системъ.

Французское залоговое право⁹⁾ основано на постановленіяхъ Code Civil и на законѣ 23 марта 1855 г. До изданія Наполеонова Кодекса, во Франціи были въ силѣ постановленія законовъ 9 мессидора III года и 11 брюмера VII года. Гипотечная система была, по этимъ законамъ, устроена вполне правильно: не было тайныхъ или негласныхъ гипотекъ; была установлена быстрая, вѣрная и недорогая процедура продажи имѣній съ публичнаго торга; обязательства, выдававшіяся собственниками при залогѣ имѣній (такъ называемыя *cédulles*), не были тѣсно связаны съ той или другой отдѣльной личностью, съ тѣмъ или инымъ опредѣленнымъ кредиторомъ, а переходили изъ рукъ въ руки путемъ передаточной надписи, что чрезвычайно облегчало гипотечныя сдѣлки; наконецъ, всякаго рода акты о переходахъ и закладахъ недвижимыхъ имуществъ подлежали запискѣ въ гипотечные реестры; не записанные акты не имѣли силы противъ тѣхъ лицъ, права и требованія которыхъ были записаны въ книги. Code Civil всѣ эти постановленія отмѣнилъ. Возвращеніе къ гипотечнымъ порядкамъ первой французской республики составляетъ въ настоящее вре-

⁹⁾ О французскомъ гипотечномъ правѣ см. *Wolowski, Réforme hypothécaire, Journ. d. Economistes, t. IX (1844)*; *Dovid, De la réforme hypothécaire, Jour. d. Econ., t. XIII (1845)*; *Марковъ, Ипотечная система и законодательныя работы по введенію ея въ Россіи, Журналъ Гражд. и Торгов. права, 1872 г., Февраль, кн. I.*; *Деппъ, Объ ипотекѣ, Журналъ Министерства юстиціи 1865, Апрель, стр. 26—32*; *Шобьдоносцевъ, Приобрѣтеніе собственности и поземельныя книги, Русск. Вѣстн. 1860, т. 7 кн. I, стр. 30—39.*

мя *ria desideria* французскихъ экономистовъ ¹⁰⁾. Недостатки нынѣ дѣйствующаго французскаго залоговаго права признаны уже многими въ тридцатыхъ и сороковыхъ годахъ ¹¹⁾; на нѣкоторые изъ нихъ указалъ еще Воловскій, одинъ изъ первыхъ возбудившій во Франціи вопросъ о необходимости гипотечной реформы. Но не смотря на то, что вопросъ этотъ разрабатывался и обсуждался впоследствии неоднократно какъ во французской литературѣ, такъ и въ парламентскихъ засѣданіяхъ, онъ до сихъ поръ еще остается открытымъ. Нѣкоторыя измѣненія въ гипотечномъ законодательствѣ сдѣланы закономъ 23 марта 1855 г., но и они далеко не существенны.

Главнѣйшіе недостатки французской системы суть слѣдующіе:

Во первыхъ. По французскимъ гражданскимъ законамъ, записка въ поземельныя книги безусловно обязательна лишь для пріобрѣтенія правъ собственности относительно третьихъ лицъ; права же пріобрѣтателя относительно лица, у котораго пріобрѣтается имѣніе, не зависима отъ записки въ книги и могутъ быть установлены простымъ договоромъ ¹²⁾. Такая двойственность въ порядкѣ пріобрѣтенія вещныхъ правъ вызываетъ крайнюю путаницу въ отношеніяхъ землевладѣльцевъ къ лицамъ, интересы которыхъ связаны съ недвижимою собственностью.

¹⁰⁾ Ср. *Courcelle-Seneuil*, *Les agriculteurs et le crédit*, Journ. d. Econ. t. XIV (1869), стр. 357 и сл., 364 и сл.

¹¹⁾ На сколько постановленія Code Civil относительно порядка пріобрѣтенія и залога вещныхъ правъ не удовлетворительны, можно судить потому широко распространенному во Франціи убѣжденію, будто редакторы кодекса преднамѣренно сдѣлали гипотечное законодательство запутаннымъ, придерживаясь того мнѣнія, что слѣдуетъ стараться привлечь капиталы предпочтительно къ коммерческимъ предпріятіямъ, а не къ недвижимою собственности. *Wolowski*, Jour d. Econ., t. IX (1844), стр. 196.

¹²⁾ Права пріобрѣтателя недвижимою собственностью относительно третьихъ лицъ регулированы закономъ 23 Марта 1855 г. — Code Civil вовсе не опредѣляетъ этихъ правъ, оставляя этотъ вопросъ совершенно неразрѣшеннымъ.

Во вторыхъ. Самый способъ веденія поземельныхъ и гипотечныхъ книгъ не удовлетворителенъ: книги ведутся не по названіямъ недвижимыхъ имуществъ, служащихъ предметомъ пріобрѣтенія или залога, а по названіямъ ихъ владѣльцевъ. Вслѣдствіе этого справки о состояніи того или иного имущества, о долгахъ, лежащихъ на немъ, чрезвычайно затруднительны.

Во третьихъ. Французское право допускаетъ массу *легальныхъ* гипотекъ, устанавливаемыхъ въ обезпеченіе правъ замужнихъ женщинъ, малолѣтнихъ, состоящихъ подъ опекой, и государства. Права замужнихъ женщинъ обезпечиваются съ самаго момента вступленія въ бракъ ипотекой, устанавливаемой на имѣнія ихъ мужей; права малолѣтнихъ, состоящихъ подъ опекой, обезпечиваются ипотекой на имѣнія опекуновъ съ момента принятія послѣдними опекунства. Эти два вида гипотекъ возникаютъ самостоятельно, независимо отъ записки въ гипотечныя книги, которая для нихъ не обязательна. Это суть такъ называемыя *тайныя* или *негласныя* ипотеки. Допущеніе ихъ противорѣчитъ одному изъ основныхъ принциповъ правильной гипотечной системы — именно принципу *публичности* или *гласности* ¹³⁾.

Во четвертыхъ. Во французской гипотечной системѣ не выдержано и начало *спеціальности* залога. Сущность этого начала состоитъ въ томъ, что всякая ипотека должна быть

¹³⁾ Защищая права женщинъ и малолѣтнихъ (говоритъ Wolowski въ своей статьѣ *Réforme hypothécaire*), законъ защищаетъ, во первыхъ, только тѣхъ изъ нихъ, мужья или опекуны которыхъ владѣютъ недвижимостью. Почему же законъ не принимаетъ участія въ тѣхъ женщинахъ и малолѣтнихъ, мужья или опекуны которыхъ владѣютъ исключительно движимымъ имуществомъ? Во вторыхъ, законъ приноситъ въ жертву интересамъ женщинъ интересы всѣхъ поземельныхъ собственниковъ, лишая послѣднихъ возможности пользоваться дешевымъ и доступнымъ кредитомъ, ибо поземельный кредитъ, чтобы обладать свойствами дешевизны и доступности, долженъ опираться на хорошихъ гипотечныхъ законахъ, главнымъ образомъ на началѣ гласности.

установлена не иначе, какъ на опредѣленную сумму и на опредѣленномъ имѣніи, а не сразу на всѣхъ имѣніяхъ, принадлежащихъ должнику. Между тѣмъ французская система допускаетъ такъ называемыя *генеральныя* ипотеки, предоставляя должнику право обезпечить искъ не только однимъ опредѣленнымъ имѣніемъ, владѣльцемъ котораго онъ состоитъ въ моментъ совершенія залога, но даже и тѣми имѣніями, которыя могутъ быть впослѣдствіи имъ пріобрѣтены.

Наконецъ, въ *пятыхъ*, французское залоговое право отступаетъ и отъ принципа *старшинства* или *первенства* залога, допуская многія *привилегіи* въ пользу такъ называемыхъ *привилегированныхъ* кредиторовъ. Эти послѣдніе имѣютъ преимущество передъ всѣми кредиторами, даже передъ тѣми, требованія которыхъ записаны въ книги. Такими привилегіями пользуются между прочимъ: 1) продавецъ имѣнія, которому пріобрѣтатель не уплатилъ всей суммы, 2) кредиторъ, давшій деньги для покупки имѣнія, 3) слуги, недополучившіе жалованія, архитекторы, подрядчики, рабочіе и проч. Всѣ эти привилегіи имѣютъ силу безъ записки въ ипотечныя книги. Въ результатѣ выходитъ то, что лица, ссудившія свой капиталъ подъ залогъ недвижимаго имущества, никогда не въ состояніи опредѣлить даже приблизительно дѣйствительное положеніе имѣнія и платежныя силы владѣльца.

Всѣ эти особенности французской ипотечной системы давно уже служатъ предметомъ непрерывныхъ жалобъ землевладѣльцевъ. Онѣ, по общему убѣжденію, стѣснительны и для кредиторовъ, и для поземельныхъ собственниковъ. Вотъ что говорилъ объ этой системѣ уже въ 1840 г. докладчикъ спеціальной комиссіи, назначенной для разсмотрѣнія проекта закона о продажѣ недвижимой собственности судебнымъ порядкомъ: «Капиталы отвернулись отъ поземельной собственности и притекаютъ какъ къ крупному, такъ и къ мелкому землевладѣнію лишь въ самыхъ слабыхъ дозахъ. Многіе предпочитаютъ подвергать ихъ случайностямъ спекуляціи, предать ихъ шансамъ биржевой игры или даже

вовсе оставить ихъ лежать непроизводительно. Нерѣдко можно встрѣтить капиталиста, охотно ссужающаго деньгами торговца подъ вексель за не большой процентъ и отказывающаго въ этомъ поземельному собственнику, который предлагаетъ ему въ обезпеченіе путемъ ипотеки вѣрнѣйшую изъ гарантій. Если капиталистъ рѣшается уже удѣлить кое-какія деньги и землевладѣльцу, то это обходится послѣднему гораздо дороже, чѣмъ лицу, занимающемуся торговлей или промышленностью. Причина этого столь пагубнаго для поземельныхъ собственниковъ различія кроется въ томъ, — что вслѣдствіе несовершенства законовъ о ссудѣ, ипотеки и экспроприаціи — гарантіи, представляемая недвижимымъ имуществомъ, измѣнчивы и скорѣе фиктивны, чѣмъ дѣйствительны. Заимодавецъ получаетъ ипотеку, но неправильная система записки въ поземельныя книги можетъ ее у него отнять или принудить его вести процессъ. Если онъ счастливо избѣгнулъ этой опасности, то часто ему приходится подвергаться еще бѣльшей опасности — натолкнуться на привилегію или на тайную ипотеку. Но вотъ онъ, наконецъ, преодолѣлъ всѣ эти препятствія и, если должникъ не платитъ, ему приходится прибѣгнуть къ публичной продажѣ имѣнія; тогда опять начинаются безконечныя неурядицы и хлопоты, неизбежныя при сложной, дорогой и опасной процедурѣ продажи имѣнія съ аукціона»...¹⁴⁾.

Таково состояніе залоговаго права во Франціи. Гораздо удовлетворительнѣе оно въ *Германіи*, но и тамъ оно имѣетъ массу недостатковъ и, по убѣжденію германскихъ юристовъ и экономистовъ, нуждается еще въ значительныхъ преобразованіяхъ¹⁵⁾.

¹⁴⁾ *Mounier et Rubichon, De l'agriculture en France, I, стр. 155 — 156.*

¹⁵⁾ Исторію германской ипотечной системы и ея теперешнее состояніе см.: *Mascher: Das deutsche Grundbuch- und Hypothekenwesen, Berlin 1869. Dernburg, Lehrbuch des Preussischen Privatrechts, Halle, 1879, I, §§ 190—206, 312, 353; Марковъ, I, с. 1872, кн. I.; Деннъ, I, с. стр. 9—26; Побѣдоносцевъ, I, с. стр. 19—30.*

Уже въ средне вѣка выработалась въ Германіи самостоятельнымъ путемъ своеобразная система пріобрѣтенія вещныхъ правъ, — система, вполне независимая отъ традицій римскаго права. Главнымъ основаніемъ ея служило положеніе, что для пріобрѣтенія вещнаго права необходимо *публичное объявленіе передачи* передъ судомъ (*Auflassung*): ни соглашеніе контрагентовъ, ни передача владѣнія по договору недостаточны были для перехода права собственности или для установленія залога. Впослѣдствіи, мало по малу, выработался обычай записывать всякія сдѣлки о переходѣ или залогѣ недвижимыхъ имуществъ въ особыя, спеціально для этой цѣли заведенныя книги. Но главнымъ юридическимъ актомъ, обусловливавшимъ переходъ вещнаго права къ новому пріобрѣтателю, остался все таки по прежнему обрядъ торжественнаго заявленія владѣльца передъ судомъ о передачѣ права на вещь другому лицу.

Съ XIV вѣка эти начала постепенно начинаютъ терять свое прежнее значеніе, и на мѣсто ихъ водворяются другіе принципы, заимствованные изъ римскаго права. Въ теченіи нѣкотораго времени между прежними и новыми началами происходитъ борьба, кончающаяся торжествомъ римскаго права надъ древне-германскимъ. Прежнее необходимое условіе пріобрѣтенія всякаго вещнаго права — формальное заявленіе передъ судомъ — уступаетъ свое мѣсто другимъ началамъ. Для передачи права собственности на недвижимое имущество становится достаточной простая *передача* владѣнія, соотвѣтствующая римской *traditio*; требуется лишь, чтобы эта передача имѣла законное основаніе — *justam causam*, какъ-то соглашеніе контрагентовъ, договоръ и т. п.; записка же въ книги становится необязательной. Залоговое право также видоизмѣняется по образцу римскаго права: посредство суда устраняется; возникаютъ всякаго рода *pignora publica*, *pignora quasi publica*, замѣнившія прежніе публичные залогов¹⁶⁾.

¹⁶⁾ Система римскаго закладнаго права отличалась крайнею запутанностью. Она допускала массу легальныхъ гипотекъ (см. *Windscheid, Lehrbuch*

Неудовлетворительность такого порядка укрѣпленія вещныхъ правъ обнаружилась очень скоро. Путаница и неурядица въ системѣ переходовъ недвижимой собственности и установленія залога были неимовѣрны. Правительства Германіи были вынуждены принять рядъ мѣръ къ введенію другихъ началъ въ порядкѣ укрѣпленія вещныхъ правъ. Мало по малу снова водворились въ Германіи уже позабытыя и оставленныя начала древне-германскаго права. Нѣкоторыя попытки къ обращенію на этотъ путь были сдѣланы въ XVII вѣвѣ, но первымъ образцомъ стройной, хотя далеко еще неудовлетворительной, гипотечной системы является прусскій гипотечный законъ 20 декабря 1783 года (*Hypotheken-Ordnung vom 20 December 1783*), составляющій эпоху въ исторіи развитія залоговаго права.

Главнѣйшія основанія его суть слѣдующія:

А. При судебныхъ учрежденіяхъ первой степени имѣются особыя книги, въ которыя вписываются всѣ имѣнія даннаго округа; книги ведутся по названіямъ имѣній, а не по названіямъ ихъ владѣльцевъ, такъ какъ послѣдніе обыкновенно часто мѣняются. Для каждаго имѣнія назначается отдѣльный листъ (*Folium*), въ который вписываются всякія перемѣны владѣльцевъ, всѣ ипотеки и повинности, лежащія на немъ и т. п.

В. Въ основѣ веденія книгъ лежитъ *публичное* къ нимъ *довѣріе* (*öffentlicher Glaube*), которое состоитъ въ томъ, что всякій владѣлецъ, внесенный въ книги, разсматривается, какъ собственникъ по отношенію ко всѣмъ третьимъ лицамъ,

des Pandektenrechts, 1870, §§ 231—232) и привилегій въ пользу извѣстныхъ лицъ и учреждений. (*Ibid.* § 246). Потребность замѣнить тайныя ипотеки такими, которыя имѣли бы характеръ хоть нѣкоторой публичности, вызвало учрежденіе *pignora publica* (иначе — *instrumenta publica*) и *pignora quasi publica* (иначе — *instrumenta quasi publica*). *Pignora publica* назывались заклады, совершеніе которыхъ могло быть доказано какимъ-нибудь публичнымъ документомъ; *pignora quasi publica* — заклады, совершеніе которыхъ могло быть доказано частнымъ документомъ, подписаннымъ тремя благонадежными свидѣтелями. *Windscheid*, I. c. § 245.

съ которыми онъ bona fide совершилъ какія-либо сдѣлки; настоящій собственникъ, почему-либо не внесенный въ книги, не можетъ оспаривать дѣйствительности этихъ сдѣлокъ¹⁷⁾).

С. Гипотеки и всякаго рода обязательства, обеспеченныя недвижимымъ имѣніемъ, получаютъ силу лишь съ момента внесенія ихъ въ книги. До этого момента существуетъ лишь личное право кредитора по отношенію къ должнику. Но какъ только обязательства внесены въ книгу, они приобрѣтаютъ характеръ *вещнаго* права¹⁸⁾ и имѣютъ силу не только противъ должника, но и противъ всякаго третьяго лица.

Д. Приобрѣтеніе права собственности на недвижимое имущество подлежитъ запискѣ въ поземельныя книги, которая впрочемъ не обязательна; внесеніе или невнесеніе въ книгу предоставляется доброй волѣ контрагентовъ. Приобрѣтеніе всякаго вещнаго права возможно и посредствомъ простой *передачи* владѣнія—*traditio*¹⁹⁾, но при этомъ положеніе собственника, внесеннаго въ книгу, всегда выгоднѣе положенія такого собственника, который не внесенъ въ книги.

Е. Всякаго рода *тайныя* ипотеки не допускаются, хотя и существуютъ, въ пользу нѣкоторыхъ лицъ, *легальныя* ипотеки, т. е. такого рода ипотеки, которыя возникаютъ силою самого закона; но и онѣ должны быть внесены въ ипотечныя книги: иначе онѣ не имѣютъ силы.

Ф. Не допускается установленіе *генеральныхъ* гипотекъ.

¹⁷⁾ Начало публичнаго довѣрія къ ипотечнымъ книгамъ было установлено впервые прусскимъ Landrecht'омъ.

¹⁸⁾ Вопросъ о томъ, есть ли закладное право вещное право или нѣтъ, является до сихъ поръ спорнымъ въ юридической литературѣ. См. объ этомъ не безинтересное изслѣдованіе *Александра Минервина*: Исходные моменты ученія о закладномъ правѣ. Ярославль 1874, стр. 88 и слѣд.

¹⁹⁾ Это постановленіе удержано еще изъ римскаго права. Порядокъ приобрѣтенія вещныхъ правъ находится по закону 1783 г. въ полномъ несоотвѣтствіи съ порядкомъ установленія ипотеки, для котораго записка въ книги обязательна. Впослѣдствіи закономъ 1872 года (см. ниже) записка въ книги стала обязательной и для приобрѣтенія недвижимой собственности.

При внесеніи ипотеки въ книги, должны быть точно обозначены и опредѣлены сумма долга и недвижимое имѣніе, служащее обезпеченіемъ залога.

Г. Наконецъ, не допускаются также никакія *привилегіи* въ пользу какихъ бы то ни было лицъ. Порядокъ и время записки обязательствъ въ книги суть исключительныя основанія, опредѣляющія первенство между кредиторами; лицо, внесшее первымъ свои требованія въ книги, идетъ впереди всѣхъ прочихъ кредиторовъ.—

Вотъ существеннѣйшія постановленія прусскаго ипотечнаго закона 1783 г. До пятидесятихъ годовъ текущаго столѣтія онъ не подвергался почти никакимъ измѣненіямъ. Его считали вполнѣ удовлетворительнымъ и наилучшимъ образцомъ правильной ипотечной системы. Но вотъ наступили пятидесятые годы, а съ ними наступилъ и землевладѣльческій кризисъ по всей Германіи²⁰⁾; и вопросъ о необходимости преобразованій дѣйствовавшаго залогового права выдвинулся тогда на первый планъ. Началась усиленная литературная агитація въ пользу измѣненія закона 1783 года, которая побудила прусское правительство назначить комиссію для пересмотра бывшей въ силѣ ипотечной системы и для выработки новыхъ началъ залогового права. Результатомъ трудовъ этой комиссіи было изданіе законовъ 5 мая 1872 года, положившихъ начало новому порядку пріобрѣтенія вещныхъ правъ и новой ипотечной системѣ.

Главнѣйшіе недостатки системы 1783 года были слѣдующіе²¹⁾:

²⁰⁾ Причиною этого кризиса было повышеніе ходячаго процента съ 4 на 5. Оно вызвало всеобщее паденіе цѣнъ имѣній и вмѣстѣ съ тѣмъ стѣсненное положеніе землевладѣнія. Но не въ этомъ видѣли причину кризиса представители господствующей школы. По ихъ мнѣнію, кризисъ былъ слѣдствіемъ недостатка капиталовъ, притекающихъ къ землѣ. Улучшеніе ипотечной системы и ркомендовалось ими, какъ одно изъ средствъ, усиливающихъ притивъ капиталовъ къ поземельной собственности.

²¹⁾ См. *Mascher*, Das deutsche Grundbuch- und Hypothekenwesen, Berlin 1869. стр. 498 и сл. *Bekker*, Die Reform des Hypothekenwesens, als Aufgabe des norddeutschen Bundes, Berlin 1867; *Lehmann*, Die Mobilisirung des Hypothekenbriefes, Erlangen 1863; *Berndt*, 1. с. стр. 77—80.

А. Гипотечные листы (*Hypothekenbriefe*) отличались крайнею неподвижностью: въ то время, какъ обязательства государства, желѣзно-дорожныхъ и акціонерныхъ компаній и т. п. имѣли форму бумагъ на предъявителя, — гипотечные листы, выдаваясь на имя извѣстнаго опредѣленнаго владѣльца, имѣли вслѣдствіе этого незначительный кругъ обращенія и туго переходили изъ рукъ въ руки. Кромѣ того, всякая уступка или перезалогъ требованія, записаннаго въ гипотечную книгу, сопровождалась нескончаемыми формальностями, требовали много расходовъ и времени ²²⁾).

В. Далѣе, всякое внесеніе какого-либо требованія въ гипотечную книгу сопряжено было съ большими отнимавшими много времени формальностями, вслѣдствіе такъ называемаго *принципа законности* (*Legalitätsprinzip*) ²³⁾. На основаніи этого принципа, гипотечное учрежденіе (*Hypothekenamt*) обязано было провѣрить всякое требованіе, вносимое въ книгу, рассмотреть его со стороны внутренняго содержанія и внѣшней формы, опредѣлить, можетъ ли оно или не можетъ быть внесено въ книгу, и, въ случаѣ надобности, предложить сторонамъ исправить или дополнить его. Принципъ законности ставилъ, такимъ образомъ, между лицами, заинтересованными въ сдѣлкѣ, третье лицо съ полномочіями ревизора, но никакой существенной пользы этимъ лицамъ не приносилъ, вызывая лишь частыя проволочки и нескончаемые споры.

С. Наконецъ, большія недоразумѣнія вызывалъ такъ на-

²²⁾ Средства, предлагавшіяся для устраненія неподвижности гипотечныхъ листовъ, крайне разнообразны. Самое радикальное изъ нихъ это — придать гипотечнымъ листамъ форму обязательствъ на предъявителя, подобную той, какую имѣютъ государственныя бумаги и закладные листы поземельныхъ кредитныхъ учреждений. См. *Bekker*, l. c. passim; *Mascher*, l. c. стр. 736. *Lehmann* (l. c. стр. 26) полагаетъ, что примѣнить форму бумагъ *au porteur* къ гипотечнымъ обязательствамъ возможно только въ небольшихъ государствахъ, но не въ такихъ странахъ, которыя занимаютъ большую территорію. Въ томъ же смыслѣ высказывается и *Roscher* (l. c. § 138, a).

²³⁾ Ср. *Mascher*, l. c. стр. 688 и сл.

зывается *акцессорный* характеръ ипотеки ²⁴). По духу гипотечной системы 1783 г., возникновеніе всякой ипотеки ставилось въ зависимость отъ извѣстнаго юридическаго основанія, отъ той или иной *личной* сдѣлки между кредиторомъ и заемщикомъ (*causa debendi*). Ипотека разсматривалась не какъ *самостоятельное вещное* право, имѣющее самостоятельную цѣль, а какъ средство, служащее обезпеченіемъ *личной* сдѣлки контрагентовъ. Изъ акцессорнаго характера ипотеки вытекаетъ главнымъ образомъ то, что коль скоро требованіе, лежащее въ основаніи, погашается, то и ипотека, какъ служащая лишь обезпеченіемъ этого требованія, должна погаснуть сама собою. Этотъ двойственный характеръ ипотеки былъ нерѣдко причиною запутаннѣйшихъ гражданскихъ процессовъ и возбуждалъ спорные юридическіе вопросы, на которые различныя судьи давали очень часто совершенно противоположныя отвѣты.

Таковы существенныя недостатки гипотечной системы 1783 г. Какъ мы уже сказали, въ 1872 г. въ Германіи были изданы новые законы (*Gesetz über den Eigenthums-Erwerb und die Grundbuchs-Ordnung vom 5 Mai 1872*), отмѣнившіе прежній порядокъ укрѣпленія вещныхъ правъ и установленія залога и введшіе другой, болѣе цѣлесообразный порядокъ. Новые законы не удовлетворяли, однако, вполне всѣмъ требованіямъ, какія предъявлялись въ литературѣ; они только отчасти устранили недостатки прежней гипотечной системы.

Такъ, чтобы облегчить передачу гипотечныхъ обязательствъ, уступку и перезалогъ ихъ, былъ введенъ, кромѣ прежнихъ *ипотечныхъ листовъ* (*Hypothekenbriefe*), еще новый видъ бумагъ, подъ названіемъ *поземельныхъ доловыхъ листовъ* (*Grundschuldbriefe*). Эти послѣдніе выставляются на имя собственника имѣнія, передаются по бланковой надписи, снабжены купонами (*Zinsscheine*), посредствомъ которыхъ происходитъ

²⁴) Объ акцессорномъ характерѣ закладнаго права см. *Минервинъ*, 1. с. стр. 135. Ср. *Windscheid*, 1. с. § 224 и § 225, 2; Ср. также: *Maucher*, 1. с. стр. 568 и сл.

уплата процентовъ, и не имѣютъ акцессорнаго характера. Они приближаются, стало быть, нѣсколько къ обязательствамъ au porteur, но все еще далеки отъ этого типа кредитныхъ бумагъ.

Принципъ законности также претерпѣлъ нѣкоторые измѣненія, но не отмѣненъ вполнѣ, а именно: судъ, завѣдывающій запиской въ книги, лишень новыми законами права провѣрять правильность облигаторной сдѣлки, лежащей въ основаніи ипотеки, но во всемъ остальномъ его полномочія остались тѣ же, что и прежде.

Наконецъ, новымъ законодательствомъ сдѣланы значительныя измѣненія въ порядкѣ пріобрѣтенія и укрѣпленія вещныхъ правъ. Переходъ права собственности на недвижимое имущество посредствомъ одной traditio, простой передачи владѣнія, признанъ теперь недостаточнымъ. Для пріобрѣтенія какого либо вещнаго права, по новому закону, необходимо, чтобы, во первыхъ, контрагенты публично заявили объ этомъ передъ судьей, завѣдывающимъ поземельными книгами (Auflassung), и чтобы, во вторыхъ, фактъ пріобрѣтенія былъ внесенъ въ поземельную книгу. При отсутствіи какого-либо изъ этихъ условій, переходъ вещнаго права считается недѣйствительнымъ. Этими постановленіями окончательно устраненъ римскій институтъ traditio, замѣненный болѣе цѣлесообразнымъ и болѣе согласнымъ съ принципомъ публичности порядкомъ укрѣпленія вещныхъ правъ.

Таковы въ общихъ чертахъ измѣненія, произведенныя законами 1872 г. въ ипотечной системѣ Германіи. Система 1875 года есть, несомнѣнно, лучшая въ Европѣ, но она все таки еще не можетъ считаться вполнѣ удовлетворительной и еще очень далека отъ того идеала, какой предлагали ввести многіе изъ нѣмецкихъ юристовъ. —

Что касается *Россіи*, то неудовлетворительность дѣйствующаго въ ней залоговаго права²⁵⁾ давно уже признана какъ пра-

²⁵⁾ О нашемъ закладномъ правѣ см.: *Делпв*, Ж. М. Ю. 1865. Апрель и Май, *Побѣдоносцевъ*, Р. В. 1860, т. 7, кн. 1 и 2; *Делай*, Ипотечарныя сис-

вительствомъ ²⁶⁾, такъ и обществомъ ²⁷⁾. У насъ нѣтъ ни поземельныхъ, ни гипотечныхъ книгъ; начало гласности залога совершенно отсутствуетъ въ нашемъ закладномъ правѣ. Практикующійся у насъ обрядъ публикаціи въ сенатскихъ объявленіяхъ о наложеніи запрещеній на недвижимыя имущества есть не болѣе, какъ формальность, и совершенно не достигаетъ цѣли, такъ какъ «объявленій этихъ никто не читаетъ, да и печатаются они поздно, несвоевременно» ²⁸⁾.

Далѣе, законы наши крайне стѣсняють права собственниковъ, имѣнія которыхъ состоятъ подъ залогомъ. Такіе собственники не имѣють права ни продать своихъ имѣній ²⁹⁾, ни заложить ихъ вторично ³⁰⁾ (исключеніе сдѣлано только относительно имѣній, заложенныхъ въ банковыхъ учрежденіяхъ). Переуступка и перезалогъ закладной у насъ также не допускаются. Все это дѣлаетъ наше закладное право однимъ изъ самыхъ неудовлетворительныхъ въ Европѣ. —

темы и вліяніе ихъ на финансы, С.-Пб. 1849 г.; *Марковъ*, Ж. гр. и торг. права 1872, кн. I, стр. 36 и сл.; О введеніи гипотечной системы, Ж. гр. и уголовн. права 1878, кн. 2.

²⁶⁾ Уже въ 1859 г. составленъ былъ во II отдѣленіи Соб. Его Импер. Велич. Канцеляріи проектъ новаго гипотечнаго закона. Проектъ этотъ не былъ утвержденъ. Въ 1867 г. учреждена при министерствѣ юстиціи коммиссія для разрѣшенія гипотечнаго вопроса. Дѣятельность этой коммиссіи обнаруживалась до сихъ поръ въ изданіи «Трудовъ», но когда ея предположенія и соображенія перейдутъ въ область дѣйствительности, понынѣ не извѣстно.

²⁷⁾ Уже въ 1862 г. дворянство С.-Петербургской губерніи ходатайствовало о скорѣйшемъ разрѣшеніи гипотечнаго вопроса. Въ новѣйшее время на сѣздахъ сельскихъ хозяевъ неоднократно поднимался вопросъ о неудовлетворительности нашей гипотечной системы. Ср. напр. Труды пятаго сѣзда русскихъ сельскихъ хозяевъ, Одесса 1879 г., стр. 145 и сл.

²⁸⁾ *Побѣдоносцевъ*, I. с. кн. 2, стр. 221. — *Делай* (I. с. стр. 12) совершенно противоположнаго мнѣнія о сенатскихъ объявленіяхъ, но и онъ признаетъ полную неудовлетворительность нашего залоговаго права.

²⁹⁾ Статья 1388 I ч. X т. Св. Зак. гласитъ: «продавать можно имущество токмо свободное, т. е. не состоящее подъ запрещеніемъ въ письмѣ купчихъ и закладныхъ крѣпостей».

³⁰⁾ На основаніи ст. 1630 I ч. X т. Св. Закон. «отдавать и принимать въ залогъ можно имущество токмо свободное; посему недѣйствителенъ залогъ имущества, состоящаго подъ запрещеніемъ».

Изъ сдѣланнаго обзора современнаго состоянія залоговаго права въ различныхъ государствахъ Европы видно, что ни одна изъ существующихъ гипотечныхъ системъ не можетъ быть признана вполне удовлетворительною. Лучшая изъ нихъ, германская, и та имѣетъ много недостатковъ. Но спрашивается, можетъ ли даже самый идеальный гипотечный порядокъ оказать дѣйствительную помощь землевладѣнью, вывести его изъ современнаго состоянія и избавить отъ дальнѣйшихъ кризисовъ? Очевидно — нѣтъ: ни того, ни другаго гипотечныя реформы произвести не могутъ ³¹⁾.

Экономисты господствующаго направленія надѣются, при посредствѣ гипотечныхъ реформъ, усилить приливъ капиталовъ къ землѣ. Приливъ капитала къ землѣ былъ бы дѣйствительно желателенъ въ томъ случаѣ, если бы гипотечные долги содѣйствовали земельнымъ улучшеніямъ. Но въ томъ то и вся бѣда, что, при настоящемъ порядкѣ вещей, капиталъ вовсе не приливаетъ къ землѣ, а отливаетъ отъ нея; бѣда въ томъ, что всѣ суммы, получаемыя землевладѣльцами подъ залогъ недвижимаго имущества, служатъ не земельнымъ улучшеніямъ, а переходамъ поземельной собственности изъ рукъ въ руки: поземельный кредитъ — какъ мы неоднократно повторяли — способствуетъ ничему иному, какъ только мобилизаціи земли и крайнимъ ея послѣдствіямъ — концентраціи и парцелированію поземельной собственности.

И потому, понятно, — чѣмъ болѣе, по условіямъ времени, ощущается потребность въ облегченіи мобилизаціи, чѣмъ болѣе развивается спекуляція землею, тѣмъ громче должны раздаваться голоса въ пользу необходимости гипотечной реформы. Такое требованіе составляетъ вполне естественный результатъ извѣстныхъ экономическихъ явленій, но при этомъ слѣдуетъ всегда имѣть въ виду, что гипотечныя реформы вовсе не увеличиваютъ числа капиталовъ, употребляемыхъ для сельско-хозяй-

³¹⁾ Ср. *Rodbertus*, l. c. II, стр. 35—42.

ственныхъ потребностей, а усиливать и ускорять мобилизацію земли, чѣмъ, понятно, приносятъ землевладѣнію не пользу, а прямой вредъ.

Не содѣйствуя вовсе привлеченію капитала къ земледѣлію, гипотечныя реформы не въ состояніи также устранить и земледѣльческихъ кризисовъ. Если произошло колебаніе процента въ неблагопріятномъ для поземельныхъ собственниковъ направленіи, никакія преобразованія залоговаго права не въ состояніи тогда возвратитъ имѣніямъ тѣ части ихъ цѣны, которыя они, благодаря этому колебанію, потеряли. Но мало того, гипотечныя реформы могутъ еще усилить интенсивность земледѣльческихъ кризисовъ и въ состояніи сдѣлать ихъ еще болѣе тягостными для землевладѣнія. И въ самомъ дѣлѣ, каковы могутъ быть ближайшіе результаты гипотечныхъ реформъ? Прежде всего, благодаря имъ, облегчатся переходы поземельной собственности изъ рукъ въ руки. Благодаря новымъ гипотечнымъ законамъ, достоинства всѣхъ имѣній станутъ болѣе извѣстны, права поземельныхъ собственниковъ и повинности, лежащія на имѣніяхъ, будутъ опредѣлены съ болѣею точностью, чѣмъ нынѣ, такъ что у всякаго лица, желающаго пріобрѣсти имѣніе, не будетъ болѣе основаній для опасеній натолкнуться впослѣдствіи, послѣ покупки, на какія либо негласныя повинности, или запрещенія, уменьшающія доходность или цѣнность имѣнія. Въ результатѣ этого получится болѣе бремя долговъ на поземельной собственности,—бремя, которое будетъ чувствоваться съ еще болѣею силою, чѣмъ нынѣ. И это обстоятельство усилитъ земледѣльческіе кризисы до крайнихъ размѣровъ. Какъ только произойдетъ неблагопріятное для землевладѣнія колебаніе процента, земледѣльческіе кризисы проявятся съ еще болѣею интенсивностью и силою, чѣмъ теперь, при несовершенствѣ гипотечныхъ законовъ. Въ выигрышъ будутъ не земледѣльцы, а тѣ новообразовавшіеся капиталисты изъ бывшихъ сонаслѣдниковъ и поземельныхъ собственниковъ, которые умѣли во время отдѣлаться отъ земли.

Такимъ образомъ, гипотечныя реформы не только не устранятъ зла, но еще увеличатъ его; усиливая мобилизацію земли и земельную задолженность, онѣ усилятъ и землевладѣльческіе кризисы, сдѣлаютъ ихъ болѣе интенсивными; онѣ, какъ выражается Родбертусъ, «заранѣе заготовятъ то масло, которое въ дальнѣйшемъ должно будетъ усилить пожаръ» ³²).

Въ этомъ отношеніи гипотечныя реформы будутъ дѣйствовать вполнѣ въ духѣ современнаго, капиталистическаго хозяйства, въ которомъ земля, не будучи по природѣ своей капиталомъ, тѣмъ не менѣе пріобрѣла значеніе капитала. Эти реформы могутъ быть поэтому по справедливости названы «капиталистическими».

³²) *Rodbertus*, I. с II, стр. 39.

VII.

Планъ Родбертуса; — принципъ ренты.

Въ отличіе отъ писателей господствующей школы, Родбертусъ видитъ причину стѣсненнаго состоянія землевладѣнія не въ недостаточномъ приливѣ капитала къ земледѣльческой промышленности, а во вліяніи двухъ факторовъ — мобилизаціи земли и колебаніи высоты ходячаго процента, — взаимодействіемъ которыхъ вызывается задолженность землевладѣльцевъ, періодическое паденіе цѣны поземельной собственности и кризисы. Сообразно съ этимъ и средство противъ кризисовъ, предлагаемое Родбертусомъ, направлено не къ тому, чтобы усилить приливъ капитала къ поземельной собственности, посредствомъ увеличенія числа спеціальныхъ поземельныхъ кредитныхъ учрежденій или гипотечной реформы, а къ тому, чтобы сдѣлать мобилизацію земли и колебанія высоты ходячаго процента безвредными для землевладѣнія.

Все зло, говоритъ онъ ¹⁾, состоитъ въ *принципъ капитализаціи* (Capitalisationsprincip), т. е. въ томъ, что земля принимается за капиталъ и оцѣнивается по размѣру ренты, капитализированному изъ ходячаго процента. Между тѣмъ земля, по природѣ своей, не капиталъ, ибо капиталъ есть самъ про-

¹⁾ *Rodbertus*, l. c. I и II, passim.

дуктъ труда человѣка; онъ имѣетъ поэтому самъ по себѣ цѣнность, независимо отъ дохода, приносимаго имъ. Въ противоположность этому, земля не есть продуктъ людскаго труда; цѣнность ея основывается не на трудѣ человѣка, такъ какъ онъ не расходовалъ его на созданіе земли; она есть ни что иное, какъ созданный безъ участія труда человѣка источникъ, какъ фондъ, приносящій спеціальнѣйшій доходъ, отличающійся отъ дохода, приносимаго капиталомъ. Этотъ доходъ (рента) и долженъ служить единственнымъ мѣриломъ цѣны всякаго поземельнаго участка: чѣмъ больше доходъ отъ земли, тѣмъ больше должна быть и цѣна имѣнія, и наоборотъ, чѣмъ меньшій доходъ приноситъ земля, тѣмъ меньшую она должна имѣть цѣну, — совершенно независимо отъ того, высокъ или низокъ въ данное время процентъ на капиталъ. Такъ должно было бы быть; таково естественное отношеніе между землею и доходомъ отъ нея (ренты). Въ дѣйствительности же мы видимъ однако совсѣмъ другое. Поземельную собственность считаютъ капиталомъ; земельный доходъ капитализируютъ изъ ходячаго процента, т. е., собственно говоря, этотъ доходъ приравниваютъ къ проценту на капиталъ, и самой землѣ придаютъ такимъ образомъ цѣнность, совсѣмъ ей несвойственную. Это было бы совершенно безвредною операціею, если бы, во первыхъ, ходячій процентъ оставался постоянно на одной и той же высотѣ и если бы, во вторыхъ, земля не подвергалась непрерывнымъ переходамъ изъ рукъ въ руки. Если бы высота ходячаго процента не подвергалась колебаніямъ, то принципъ капитализаціи земли (т. е. оцѣнка земли по доходу, приносимому собственно не землею, а капиталомъ) не могъ бы принести никакого существеннаго вреда землевладѣнію: хотя землѣ и былъ бы приданъ характеръ капитала, котораго она по природѣ своей не должна имѣть, но отъ этого поземельная собственность нисколько не страдала бы, потому что, при отсутствіи колебаній высоты процента, цѣна всякаго недвижимаго имѣнія была бы всегда соразмѣрна съ его истиннымъ мѣриломъ, т. е. съ его доходомъ: повышеніе или пониженіе пос-

дѣднѣнго вызывало бы соотвѣтствующее повышеніе или пониженіе цѣны имѣнія. Но на самомъ дѣлѣ ходячій процентъ не остается постоянно на одной и той же высотѣ. Онъ подвергается колебаніямъ: то падаетъ, то повышается. Отъ этого и принципъ капитализаціи, приложенный къ оцѣнкѣ имѣній, оказывается крайне вреднымъ. Если послѣ періода паденія высоты процента наступаетъ періодъ его возрастанія, то имѣніе, оцѣненное по первоначальному низкому проценту, теперь внезапно падаетъ въ цѣнѣ, и наоборотъ, если послѣ періода повышения процента наступаетъ періодъ паденія его, то имѣніе возрастаетъ въ цѣнѣ. Въ томъ и другомъ случаѣ паденіе и повышеніе цѣны имѣнія происходитъ совершенно независимо отъ приносимаго имъ дохода: цѣна имѣнія можетъ упасть, не смотря на то, что доходъ съ него возросъ, и наоборотъ, она можетъ подняться, хотя бы доходъ съ него нисколько не увеличился. Колебанія высоты ходячаго процента производятъ такимъ образомъ полную дисгармонію между цѣною поземельной собственности и ея истиннымъ мѣриломъ — рентою.

Но и колебанія высоты ходячаго процента сами не сдѣлали бы вліяніе принципа капитализаціи столь пагубнымъ для землевладѣнія, если бы земля оставалась постоянно въ однѣхъ и тѣхъ же рукахъ, если бы не имѣла мѣста мобилизація земли ²⁾. При отсутствіи мобилизаціи, не было бы земельной задолженности, земля не переходила бы изъ рукъ въ руки съ постоянно возрастающимъ гипотечнымъ долгомъ. Но, къ крайнему вреду землевладѣнія, мобилизація поземельной собственности происходитъ въ обширныхъ размѣрахъ, усиливаясь съ

²⁾ Мы говоримъ это, предполагая существованіе частной собственности и имѣя въ виду свойственные ей способы перехода земли: куплю-продажу, наслѣдованія и. т. д. При существованіи иной формы обладанія землею, напр. при общинномъ порядкѣ, земля, хотя и переходитъ изъ рукъ въ руки — путемъ передѣловъ и раздѣловъ, но эти переходы не ведутъ за собою ни задолженности, ни кризисовъ, — ничего, вытекающаго изъ принципа частной собственности на землю.

каждымъ годомъ все болѣе и болѣе и приводя къ прогрессивному обремененію земли долгами, Эти то долги и угнетаютъ землевладѣніе — и въ особенности въ тѣ моменты, когда происходитъ неблагоприятное для поземельныхъ собственниковъ колебаніе высоты ходячаго процента.

И такъ, землевладѣльческіе кризисы порождаются ложнымъ принципомъ капитализаціи, положеннымъ въ основаніи оцѣнки поземельной собственности. Этотъ то принципъ, подъ вліяніемъ мобилизаціи земли и колебаній высоты ходячаго процента, вызываетъ хроническое стѣсненное положеніе землевладѣнія.

Чтобы сдѣлать землевладѣльческіе кризисы невозможными, Родбертусъ предлагаетъ замѣнить принципъ капитализаціи *принципомъ ренты* (Rentenprinzip); этимъ, полагаетъ онъ, будетъ предотвращено вредное вліяніе мобилизаціи земли и колебаній высоты ходячаго процента.

Вотъ въ общихъ чертахъ его планъ.

Поземельную собственность необходимо перестать разсматривать, какъ капиталъ; ее слѣдуетъ считать лишь фондомъ, производящимъ ренту. Необходимо, чтобы въ основаніи поземельнаго кредита и всѣхъ юридическихъ сдѣлокъ, объектомъ которыхъ является поземельная собственность, положена была не оцѣнка земли изъ ходячаго процента, а единственно поземельная рента, безъ всякаго отношенія къ проценту. Сонаслѣдники лица, становящагося владѣльцемъ имѣнія должны имѣть право не на капиталъ, который имъ выплачивается при современномъ порядкѣ, а лишь на соотвѣтственныя доли земельной ренты. Продавецъ поземельнаго участка также долженъ быть лишенъ права получать отъ покупателя капиталъ за отчуждаемую землю, а долженъ имѣть право лишь на полученіе вѣчной ренты. Ссуды подъ залогъ недвижимой собственности должны производиться не иначе, какъ въ формѣ покупки ренты. Словомъ, всякія пріобрѣтенія, наслѣдованія недвижимыхъ имуществъ и займы подъ залогъ ихъ должны влечь за собою уплату должниками вѣрителямъ одной лишь ренты.

Какъ только принципъ ренты будетъ положенъ въ основаніи всѣхъ этихъ юридическихъ актовъ, то и колебанія высоты ходячаго процента, и мобилизація земли перестанутъ быть вредными для землевладѣнія. При принципѣ ренты, цѣна всякаго поземельнаго участка будетъ всегда соразмѣрна съ доходомъ отъ земли; между ними будетъ существовать полная гармонія, и никакія колебанія процента не нарушатъ этой гармоніи, такъ какъ цѣна имѣнія будетъ зависѣть лишь отъ высоты ренты, которая совершенно не зависима отъ величины ходячаго процента, съ которой ее приравниваютъ теперь. Съ другой стороны, и долги не будутъ съ такою силою обременять поземельную собственность, какъ нынѣ, такъ какъ, при принципѣ ренты, займы подъ залогъ земли будутъ заключаться поземельными собственниками не въ формѣ займа капитала, а въ формѣ продажи ренты.

Для того, чтобы дать практическую осуществимость своему плану, Родбертусъ рекомендуетъ устроить центральный поземельный банкъ на всю Германію со многими отдѣленіями (конторами) по округамъ и провинціямъ. Банкъ этотъ долженъ заботиться о доставленіи землевладѣльцамъ какъ вещественнаго, такъ и личнаго кредита. Для достиженія первой цѣли банкъ долженъ выпускать въ обращеніе двѣ категоріи *рентовыхъ листовъ* (Rentenbriefe). Первая категорія — Landrentenbriefe. Въ основаніи ихъ лежитъ круговое ручательство всѣхъ землевладѣльцевъ — заемщиковъ на извѣстную сумму (напр. на $\frac{1}{2}$ ренты, приносимой имѣніемъ каждаго); бумаги эти выдаются на предъявителя и имѣютъ среди поземельныхъ собственниковъ такое же значеніе, какъ бумажныя деньги. Вторая категорія — Gutsrentenbriefe. Это — индивидуализированныя бумаги, онѣ выпускаются отдѣльнымъ владѣльцами имѣній сверхъ той суммы, на какую выпущены ими Landrentenbriefe; количество ихъ должно быть соразмѣрно съ величиной поземельной ренты, получаемой съ опредѣленнаго имѣнія. Оба вида рентовыхъ листовъ выдаются поземельными собственниками кредиторамъ, продавцамъ и сонаслѣдникамъ, которые и получаютъ

по нимъ ежегодно опредѣленную часть ренты. Владѣльцы рентовыхъ листовъ, желающіе реализовать свой капиталъ, могутъ продавать ихъ другимъ лицамъ, капитализируя причитающуюся имъ ренту изъ ходячаго въ данный моментъ процента. Погашеніе рентовыхъ листовъ совершается самими землевладѣльцами: по мѣрѣ возможности, они выкупаютъ часть находящихся въ обращеніи листовъ.

Чтобы удовлетворить потребностямъ сельскихъ хозяевъ и въ личномъ кредитѣ, Родбертусъ предполагаетъ присоединить къ мѣстнымъ конторамъ банка особыя отдѣленія, которыя должны заботиться о доставленіи поземельнымъ собственникамъ оборотнаго капитала, дисконтируя ихъ векселя, открывая имъ текущіе счета и и проч. Съ цѣлью усилить денежные средства этихъ отдѣленій, Родбертусъ рекомендуетъ банку, по мѣрѣ надобности, выпускать банковые билеты.—

Таковъ въ общихъ чертахъ планъ Родбертуса³⁾. Сущность его состоитъ въ признаніи необходимости произвести такого рода преобразованія, которыя придали бы землѣ ея истинное значеніе источника ренты и отняли бы у нея ложное значеніе капитала, приданное ей современнымъ хозяйствомъ.

Спрашивается теперь: осуществимы ли эти преобразованія? могутъ ли они дѣйствительно помочь землевладѣнію и въ состояніи-ли они избавить его отъ современнаго тягостнаго положенія?

Ученіе Родбертуса о поземельномъ кредитѣ было встрѣчено въ экономической литературѣ почти всеобщимъ молчаніемъ. За исключеніемъ двухъ или трехъ статей, помѣщенныхъ въ нѣмецкихъ періодическихъ изданіяхъ, нѣтъ почти никакихъ

³⁾ Планъ этотъ касается одной лишь *сельской* поземельной собственности. Поправить положеніе *городской* поземельной собственности Родбертусъ считаетъ невозможнымъ, ибо городская поземельная собственность есть продуктъ труда, имѣетъ поэтому характеръ капитала, и цѣнность ея опредѣляется отчасти также трудомъ, израсходованнымъ на сооруженіе домовъ. Излишнее производство городскихъ зданій вызываетъ домовладѣльческіе кризисы, неизбежныя и при введеніи принципа ренты.

оцѣнокъ его теоріи. Лучшія критическія статьи принадлежатъ перу Конрада⁴⁾ и Беккера⁵⁾. И тотъ, и другой полагаютъ, что ученіе Родбертуса не состоятельно со всѣхъ точекъ зрѣнія: они не соглашаются ни со взглядами Родбертуса на *причины* земельной задолженности, ни со взглядами его на тѣ *средства*, которыя, по его мнѣнію, необходимы для того, чтобы землевладѣніе могло выйти изъ современнаго положенія. По нашему мнѣнію, ученіе Родбертуса безусловно вѣрно до тѣхъ поръ, пока онъ объясняетъ *причины* земельной задолженности и землевладѣльческихъ кризисовъ; но *средства*, которыя онъ предлагаетъ для выхода изъ современнаго положенія и вообще все его ученіе о принципѣ ренты намъ кажутся несостоятельными⁶⁾.

Конрадъ напр., сомнѣвается въ вѣрности основнаго положенія теоріи Родбертуса, будто главная причина земельной задолженности заключается въ мобилизаціи земли. Онъ приводитъ нѣкоторыя данныя относительно нѣкоторыхъ мѣстностей, гдѣ земельные долги не были вызваны мобилизаціею, а гдѣ они, дѣйствительно, пошли на земельныя улучшенія. Но очевидно, что единичные примѣры, приводимые Конрадомъ, ничего не доказываютъ и ничего не опровергаютъ. Если бы свѣдѣнія о мобилизаціи земли, собранныя Родбертусомъ относительно Пруссіи, не подтверждались статистическими данными относительно другихъ странъ Европы, то можно было бы спорить о всеобщности выводовъ Родбертуса. Но, какъ мы видѣли, фактъ мо-

⁴⁾ *Conrad*, Das Rentenprincip nach Rodbertus' Vorschlag, Hildebrands Jahrbücher. B. XIV (1870), стр. 149 — 182.

⁵⁾ *Bekker*, Zur Immobiliarkreditfrage, Preussische Jahrbücher, B. XXV (1869) H. I, стр. 33—46. Сравни также: *Roepell*. Zur Grund- und Häuserkreditfrage, Fauchers Vierteljahrschrift, Jahrg. 1868, B. I, стр. 129 и слѣд.

⁶⁾ Ученіе Родбертуса, въ началѣ встрѣченное совершенно равнодушно, германскими экономистами, стало въ послѣднее время приобретать поклонниковъ. Адольфъ Вагнеръ раздѣляетъ, хотя и не вполне, взгляды Родбертуса на принципъ ренты. См. *Adolph Wagner*, Lehrbuch der Politischen Oekonomie, Leipzig und Heidelberg, Zweite Ausgabe 1879, B. I, § 322. Ср. также: *Rosche* l. c. § 138.

билизациі земли подтверждается относительно всего континента, относительно всѣхъ европейскихъ государствъ. Съ этой стороны, стало быть, выводы Родбертуса неопровержимы, и имѣютъ значеніе для всѣхъ странъ, гдѣ начало свободной частной собственности примѣнено къ землѣ.

Далѣе Конрадъ полагаетъ, что колебанія высоты процента не имѣютъ никакого вліянія на землевладѣльческіе кризисы. Послѣдніе, по его мнѣнію, возникаютъ вслѣдствіе различныхъ причинъ и главнымъ образомъ вслѣдствіе паденія цѣнъ на хлѣбъ и вздорожанія рабочихъ рукъ; повышение же высоты ходячаго процента является не *причиной*, а *слѣдствіемъ* уже возникшаго землевладѣльческаго кризиса. — Но если бы повышение процента было дѣйствительно *слѣдствіемъ* землевладѣльческихъ кризисовъ, то оно имѣло бы мѣсто во времена такихъ кризисовъ только по отношенію къ гипотечнымъ займамъ. Между тѣмъ факты показываютъ, что курсы гипотечныхъ бумагъ измѣняются одновременно и всегда въ одномъ и томъ же направленіи съ курсами другихъ бумагъ, на примѣръ государственныхъ облигацій. Если предположеніе Конрада вѣрно, то послѣднія во времена землевладѣльческихъ кризисовъ не должны были бы подвергаться такимъ же колебаніямъ, какимъ подвергаются закладные листы. Между тѣмъ факты говорятъ противное. Слѣдующія таблицы ⁷⁾ показываютъ, какъ колебанія высоты процента отражались на курсахъ государственныхъ облигацій и закладныхъ листовъ прусскихъ землевладѣльческихъ товариществъ:

⁷⁾ См. Jahrbuch für die amtliche Statistik, II Jahrg (1867), стр. 218 и сл.

ГОДЫ:	Курсы государственных облигаций		Курсы закладных листовъ				
	ВЫСШІЙ	НИЗШІЙ	Вост.-прусс. землевлад. товарищ.	Зап.-прусск. землевлад. товарищ.	Померанск. землевлад. товарищ.	Бранденбург. землевлад. товарищ.	Силезское землевлад. товарищ.
1807	83 ¹ / ₂	51 ¹ / ₂	85 ¹ / ₂	71	89 ¹ / ₂	89 ¹ / ₂	84
1808	74 ¹ / ₄	25 ¹ / ₂	74 ¹ / ₂	59 ¹ / ₂	89 ¹ / ₂	81 ¹ / ₂	85 ¹ / ₂
1809	63 ¹ / ₂	32 ¹ / ₂	62 ¹ / ₂	59 ¹ / ₂	81 ¹ / ₂	75 ¹ / ₂	87
1810	63 ¹ / ₂	44 ¹ / ₂	54	54 ³ / ₄	84 ¹ / ₂	80	80
1811	57 ¹ / ₄	44	47 ¹ / ₄	45 ¹ / ₂	86	81 ¹ / ₂	69
1812	45	28	37 ¹ / ₂	41 ¹ / ₂	80 ¹ / ₂	70	69 ¹ / ₂
1813	50	24 ¹ / ₂	60	60 ¹ / ₂	90	88 ¹ / ₂	75
1814	81 ¹ / ₄	50	84	83 ¹ / ₂	99 ¹ / ₂	98	94
1815	86	58 ¹ / ₂	84 ¹ / ₂	81 ¹ / ₂	101	100 ¹ / ₂	98
1816	80 ¹ / ₄	73 ¹ / ₂	85 ¹ / ₂	86 ¹ / ₂	104	100	103
1817	75 ¹ / ₂	70 ³ / ₄	88	86 ¹ / ₂	102 ¹ / ₂	101 ¹ / ₂	105
1818	72 ¹ / ₂	63 ⁶ / ₈	91 ¹ / ₄	87 ¹ / ₂	102	101 ¹ / ₂	105 ³ / ₄
1819	71 ⁵ / ₈	65	92	91	103 ¹ / ₄	102	107
1820	71 ¹ / ₄	67	86 ¹ / ₄	86	102	102 ¹ / ₈	103 ¹ / ₄
1821	71	66	79 ¹ / ₂	79 ¹ / ₂	100 ¹ / ₂	100 ¹ / ₂	102 ¹ / ₂
1822	74 ³ / ₄	69 ⁵ / ₈	79	78 ¹ / ₄	97	99	100 ¹ / ₂
1823	74 ¹ / ₄	70	77 ⁵ / ₈	76	96	98	100 ¹ / ₈
1824	95 ¹ / ₈	73 ⁵ / ₆	86 ¹ / ₂	85 ¹ / ₂	100 ¹ / ₂	101 ¹ / ₄	103
1825	91 ⁵ / ₈	84	89 ¹ / ₂	88 ¹ / ₂	100 ¹ / ₂	100 ³ / ₄	103 ¹ / ₂
1826	88 ³ / ₄	77 ³ / ₄	85 ¹ / ₄	85 ¹ / ₄	100 ³ / ₄	102 ¹ / ₄	103 ³ / ₄
1827	90 ¹ / ₄	83 ¹ / ₂	90 ¹ / ₄	90 ¹ / ₄	101 ¹ / ₂	103	104
1828	93 ³ / ₄	86 ³ / ₄	94 ¹ / ₂	95	102 ³ / ₄	104	105 ³ / ₈
1829	100 ¹ / ₂	91 ¹ / ₄	101 ⁵ / ₈	100 ³ / ₈	106	106	106 ³ / ₄
1830	101 ⁷ / ₁₂	81 ¹ / ₄	90 ¹ / ₂	86	101 ¹ / ₂	100 ¹ / ₂	100 ¹ / ₂
1831	95 ⁵ / ₈	83 ¹ / ₂	99	96 ¹ / ₂	?	105	106 ¹ / ₄
1832	93 ⁷ / ₈	90	98	96 ³ / ₄	?	104 ³ / ₄	105 ¹ / ₄
1833	98 ¹ / ₄	93	99 ¹ / ₄	97 ³ / ₈	105	105 ³ / ₈	105
1834	99 ⁷ / ₈	97	100 ³ / ₄	100 ³ / ₄	106 ¹ / ₈	106 ¹ / ₄	105 ³ / ₄
1835	101 ³ / ₄	99 ¹ / ₂	102 ¹ / ₄	100 ¹ / ₄	104 ¹ / ₂	100 ¹ / ₈	107 ¹ / ₈
1836	102 ¹ / ₆	99 ³ / ₄	102 ¹ / ₄	102 ¹ / ₈	102	100 ¹ / ₄	105 ³ / ₄
1837	102 ⁵ / ₆	101 ³ / ₄	101 ¹ / ₂	103 ¹ / ₂	100 ¹ / ₂	100 ¹ / ₄	107
1838	103	102 ¹ / ₄	100 ³ / ₄	100 ¹ / ₂	101 ¹ / ₄	101 ¹ / ₃	103

Г О Д Ы:	Курсы государственных облигацій		Курсы закладных листовъ					
	ВЫСШІЙ	НИЗШІЙ	Восточ.-пр. землевлад. товарищ.	Зап.-прусск. землевлад. товарищ.	Померанск. землевлад. товарищ.	Бранденбург. землевлад. товарищ.	Силезское землевлад. товарищ.	
1839	104	102 ³ / ₈	101 ¹¹ / ₁₂	101 ³ / ₄	102 ² / ₃	103 ¹ / ₄	101 ³ / ₄	
1840	104 ¹ / ₈	101 ⁷ / ₈	101 ¹ / ₄	101 ¹ / ₄	102 ³ / ₄	102 ³ / ₄	101 ⁷ / ₈	
1841	104 ⁷ / ₁₂	103 ¹ / ₆	102	101 ⁵ / ₆	101 ⁷ / ₈	101 ³ / ₄	101 ¹ / ₁₂	
1842	104 ¹¹ / ₁₂	103 ¹ / ₄	103 ¹ / ₂	102 ³ / ₈	103 ¹ / ₈	103 ¹ / ₂	102	
1843	104 ³ / ₄	102 ¹ / ₂	104	100 ³ / ₄	101 ³ / ₈	101 ⁵ / ₈	100 ³ / ₄	
1844	103 ¹ / ₈	99 ¹ / ₄	100	98	99 ¹ / ₂	99 ¹ / ₂	99 ¹ / ₂	
1845	100 ¹ / ₈	96	97	96 ¹ / ₄	97	97 ¹ / ₂	98	
1846	98	91 ¹ / ₂	94 ¹ / ₂	91 ³ / ₄	94 ¹ / ₄	94 ¹ / ₂	96 ¹ / ₂	
1847	95	91 ³ / ₈	95 ¹ / ₂	90 ¹ / ₂	93 ¹ / ₄	94 ¹ / ₄	96 ¹ / ₄	
1848	93 ³ / ₈	64	90 ¹ / ₂	82 ³ / ₄	90 ¹ / ₄	91	83	
1849	89 ³ / ₄	78 ¹ / ₂	94 ¹ / ₂	89 ⁵ / ₈	95 ³ / ₄	95 ¹ / ₂	94 ⁵ / ₈	
1850	89 ³ / ₄	75	84	89	95 ¹ / ₈	95 ¹ / ₈	95 ¹ / ₆	
1851	89 ¹ / ₂	84 ¹ / ₄	93 ¹ / ₂	93 ³ / ₄	96 ¹ / ₄	96 ¹ / ₄	?	
1852	95 ¹ / ₄	89	96 ¹ / ₂	96 ¹ / ₄	100 ¹ / ₈	100 ¹ / ₂	98	
1853	94 ³ / ₄	87 ¹ / ₂	94	94 ¹ / ₄	97 ⁷ / ₈	98 ¹ / ₄	98	
1854	91 ¹ / ₂	77	91 ¹ / ₂	88 ¹ / ₂	96 ³ / ₄	96 ³ / ₈	92 ⁷ / ₈	
1855	88 ¹ / ₂	83 ¹ / ₄	91	87 ¹ / ₂	97 ⁵ / ₈	97 ¹ / ₂	91 ¹ / ₂	
1856	88 ¹ / ₄	82	83 ¹ / ₂	82	85	86	85 ¹ / ₄	
1857	86	80	80	79 ¹ / ₄	83 ¹ / ₄	89 ³ / ₄	84	
1858	86	82 ¹ / ₂	82 ¹ / ₂	82 ¹ / ₄	84 ¹ / ₄	84 ³ / ₄	85 ⁵ / ₈	
1859	85	72	81 ¹ / ₂	81 ³ / ₄	86 ³ / ₈	87	86 ³ / ₈	
1860	87	82	83 ³ / ₈	83	88 ¹ / ₄	95 ¹ / ₄	88	
1861	90 ¹ / ₄	85 ⁵ / ₈	87 ¹ / ₈	86 ¹ / ₈	90 ¹ / ₄	91 ¹ / ₂	92 ¹ / ₄	
1862	92	88 ¹ / ₂	88 ¹ / ₄	88 ¹ / ₄	91 ¹ / ₂	92	95 ¹ / ₂	
1863	91 ¹ / ₄	84	84 ¹ / ₈	83 ⁵ / ₈	87 ¹ / ₄	87 ¹ / ₄	93	
1864	91 ¹ / ₈	87 ¹ / ₂	84	83 ³ / ₈	87 ¹ / ₄	87 ¹ / ₈	92 ⁵ / ₈	
1865	91 ⁷ / ₈	86 ¹ / ₂	81 ³ / ₄	81	83 ¹ / ₄	83 ¹ / ₂	89 ³ / ₈	

Изъ этихъ таблицъ видно, что колебанія въ курсахъ закладныхъ листовъ происходили въ Пруссіи въ общемъ въ томъ же направленіи, какъ и колебанія прусскихъ государственныхъ облигацій. Причина колебаній послѣднихъ, очевидно, не можетъ

быть приписана землевладельческимъ кризисамъ, потому что государственныя облигаціи не имѣютъ никакого отношенія къ тому или другому положенію землевладѣнія. Вѣрнѣе, стало быть, признать, что измѣненія въ курсахъ какъ закладныхъ листовъ, такъ и государственныхъ бумагъ имѣютъ одну и ту же общую причину — измѣненіе высоты ходячаго процента. Въ началѣ текущаго столѣтія, когда въ Пруссіи средняя высота процента была равна 5, курсъ государственныхъ облигацій и закладныхъ листовъ былъ довольно низокъ. Въ 30-хъ годахъ курсъ этихъ бумагъ повысился, а это совпадаетъ съ паденіемъ высоты ходячаго процента съ 5 на 4. Въ 50-хъ и 60-хъ годахъ курсъ ихъ опять понизился, потому что именно въ эту эпоху въ Пруссіи повысился процентъ опять съ 4 на 5.

И такъ, возраженія Конрада противъ той части теоріи Родбертуса, гдѣ объясняются *причины* земельной задолженности и землевладельческихъ кризисовъ, не выдерживаютъ критики. Эта часть теоріи, по нашему мнѣнію, не опровержима. Другое дѣло — та часть теоріи Родбертуса, гдѣ онъ настаиваетъ на необходимости замѣны принципа капитализаціи земли принципомъ ренты. Мы думаемъ, вмѣстѣ съ Конрадомъ, что принципъ ренты не принесетъ никакой пользы землевладѣнію и нисколько не улучшитъ его положенія, хотя мы исходимъ не изъ тѣхъ точекъ зрѣнія, изъ которыхъ выходитъ Конрадъ.

И въ самомъ дѣлѣ. Какіе результаты можетъ дать принципъ ренты? Устранить ли онъ возрастаніе земельной задолженности? Прекратится ли, благодаря ему, мобилизація земли? Положитъ ли онъ предѣлъ тенденціи поземельной собственности сливаться въ большія латифундіи и сосредоточиваться въ рукахъ немногихъ счастливицевъ?

На все эти вопросы приходится дать отрицательные отвѣты.

Принципъ ренты устранить лишь вліяніе колебаній высоты процента на цѣнность поземельной собственности⁸⁾. Если земля не будетъ оцѣниваться, продаваться, наследоваться и

⁸⁾ Conrad силится доказать, что принципъ ренты не устранитъ и вліянія колебаній высоты процента. Но его доводы кажутся намъ неоснователь-

закладываться, какъ «капиталь», а будетъ разсматриваться лишь, какъ фондъ, дающій ренту, то всякія измѣненія въ ея цѣнѣ, происходящія вслѣдствіе колебаній высоты процента, будутъ безразличны для землевладѣнія, ибо на величину земельной ренты колебанія ходячаго процента не имѣютъ никакого вліянія. Принципъ ренты устранить, слѣдовательно, землевладѣльческіе кризисы. Но мобилизація земли будетъ продолжаться и при принципѣ ренты, такъ какъ наслѣдованія и покупки имѣній не будутъ имъ устраниены. Земельная задолженность будетъ, слѣдовательно, расти и усиливаться по прежнему; съ каждымъ новымъ переходомъ поземельнаго участка отъ одного владѣльца къ другому лежащій на немъ гипотечный долгъ увеличится — и принципъ ренты не въ состояніи будетъ хоть сколько нибудь этому воспрепятствовать.

Чтобы дѣйствительно вывести землевладѣніе изъ его теперешняго состоянія, необходимо устранить возрастаніе ипотечарныхъ долговъ и прекратить мобилизацію земли, а для этого недостаточно замѣнить принципъ капитализаціи принципомъ ренты. Мобилизація земли есть необходимое слѣдствіе существованія права частной собственности на землю. Ограничить ее посредствомъ миноратовъ или маіоратовъ, фидеикомиссовъ и субститутовъ въ настоящее время невысказано; система такихъ ограниченій осуждена давно, осуждена справедливо и безвозвратно. Приравнивая, однако, землю, которая не есть продуктъ труда человѣка, къ остальнымъ видамъ имущества, распространяя на нее принципъ полной частной собственности, ее дѣлаютъ объектомъ свободнаго обмѣна. Это влечетъ за собою ея мобилизацію съ неизбежными послѣдствіями — задолженностію и періодически повторяющимися кризисами, дѣйствующими столь губительно на земледѣліе. Пока земля есть объектъ частной собственности, всѣ эти печальныя явленія не могутъ быть устранены . . .

ными. Мы не считаемъ нужнымъ остановиться здѣсь на разборѣ его доказательствъ, такъ какъ принципъ ренты признается и нами неудовлетворительнымъ, но только не въ силу тѣхъ соображеній, какія выставляетъ Congrad.

VIII.

З а к л ю ч е н і е.

Въ IV-й и V-й главахъ нашего изслѣдованія мы пришли къ тому заключенію, что причина непрерывнаго и прогрессивнаго возрастанія гипотечныхъ долговъ кроется не въ сельскохозяйственныхъ улучшеніяхъ, какъ полагаетъ господствующая экономическая школа, а въ мобилизаціи земли, и что поземельный кредитъ вообще и спеціальныя учрежденія для поземельнаго кредита въ частности суть ни что иное, какъ орудія мобилизаціи поземельной собственности. Рождается вопросъ: если существующія спеціальныя учрежденія для поземельнаго кредита не удовлетворяютъ тому значенію, какое имъ желали придать, т. е. если они не служатъ земельнымъ улучшеніемъ, то какого рода учрежденія должны считаться пригодными для этой цѣли?

Господствующая школа, какъ мы видѣли (см. глав. II.), дѣлитъ земельныя улучшенія на два рода: въ *основныя* улучшенія, связывающія затраченный капиталъ неразрывно съ землею, и въ *временныя* улучшенія, окупающіяся быстро, въ короткій промежутокъ времени. Перваго рода улучшенія, по мнѣнію писателей этой школы, предпринимаются лишь поземельными собственниками и нуждаются въ особыхъ, *спеціальныхъ* учрежденіяхъ, которыя должны доставлять поземельнымъ соб-

ственнымъ *долгосрочный* поземельный кредитъ ; втораго рода улучшенія доступны и для фермеровъ, могутъ быть произведены и при помощи *краткосрочнаго* кредита и потому не нуждаются въ особыхъ специальныхъ учрежденіяхъ ; нужные для выполненія ихъ капиталы могутъ доставлять *общія* кредитныя учрежденія, т. е. коммерческіе банки.

Но, какъ мы видѣли, земельныя улучшенія въ большинствѣ случаевъ вовсе не производятся поземельными собственниками. Такимъ образомъ, все пышное зданіе господствующей экономической школы, построенное на предположеніяхъ, будто основныя улучшенія выполняются поземельными собственниками, пользующимися для этой цѣли долгосрочнымъ кредитомъ, не имѣетъ подъ собою солиднаго основанія. Въ дѣйствительности оказывается, что долгосрочный кредитъ вовсе не нуженъ для улучшеній ни поземельнымъ собственникамъ, ни фермерамъ, какъ какъ капитальныя улучшенія производятся или правительствомъ, или частными компаніями при дѣятельномъ участіи правительства, а во многихъ случаяхъ даже одними фермерами при помощи только краткосрочнаго кредита. Если на континентѣ развился долгосрочный кредитъ, то онъ вовсе не являлся «займомъ капиталовъ для усиленія вообще разныхъ производствъ, непосредственно связанныхъ съ землею и земледѣіемъ» ¹⁾ а, какъ выражается Родбертусъ, состоитъ «въ тѣхъ обязательствахъ, которыя поземельныя собственники, какъ *таковыя*, берутъ на себя» ²⁾. Точнѣе—долгосрочный земельный кредитъ служить не земледѣлію, а землевладѣльцамъ, доставляя возможность послѣднимъ отягощать поземельную собственность такими обязательствами, которыя нисколько не касаются сельскаго хозяйства: займы для уплаты наслѣдственныхъ долей, для покупокъ имѣній, для назначенія приданого дочерямъ или родственницамъ — вотъ тѣ обязательства, которыя ложатся на землю, благодаря развитію на континентѣ долго-

¹⁾ Безобразовъ, 1. с. стр. 5.

²⁾ Rodbertus, 1. с. I. стр. 5.

срочнаго кредита. Это подтверждается вполнѣ тѣми статистическими данными, которыя приведены выше (гл. IV). Дѣйствительнымъ потребностямъ сельскаго хозяйства служить лишь *краткосрочный* кредитъ. Въ тѣхъ странахъ, гдѣ краткосрочный земельный кредитъ не развитъ, гдѣ обычные коммерческіе банки не ссужаютъ оборотными капиталами сельскихъ хозяевъ, — послѣдніе по необходимости зачастую должны прибѣгать къ помощи спеціальныхъ учрежденій для поземельнаго кредита, закладывая свои имѣнія. Тамъ же, гдѣ, какъ напр. въ Англіи и въ особенности въ Шотландіи, сельскіе хозяева пользуются краткосрочнымъ кредитомъ въ общихъ кредитныхъ учрежденіяхъ, тамъ нѣтъ никакой необходимости въ спеціальныхъ поземельныхъ банкахъ, что мы и видимъ на дѣлѣ: въ Англіи и Шотландіи нѣтъ спеціальныхъ учрежденій для поземельнаго кредита, и сельскіе хозяева довольствуются общими кредитными учрежденіями.

Какъ благотѣльно вліяетъ краткосрочный земельный кредитъ на развитіе сельскаго хозяйства и сельско-хозяйственныхъ улучшеній, лучше всего показываетъ дѣятельность *шотландскихъ банковъ*. Благодаря имъ, сельское хозяйство Шотландіи достигло блестящихъ результатовъ и стало предметомъ зависти землевладѣльцевъ континента. «Подъ могущественнымъ вліаніемъ своихъ банковъ Шотландія перемѣнила свой видъ, почти даже почву, и ея удобренная и, можно сказать, переработанная земля сдѣлалась одною изъ плодороднѣйшихъ и наилучше воздѣланныхъ въ свѣтѣ» ³⁾. Дѣятельность шотландскихъ банковъ ⁴⁾ не ограничивается узкими предѣлами городовъ: по всей странѣ, по селамъ и деревнямъ, разсѣяны ихъ многочисленныя отдѣленія, находящіяся въ самыхъ близкихъ сношеніяхъ съ сельскимъ населеніемъ и пользующіяся въ его средѣ безграничнымъ довѣріемъ. Ихъ операціи сосредоточены главнымъ об-

³⁾ *Курсель-Сенель*, Банки, русск. переводъ. С.-Пб. 1862 стр. 282.

⁴⁾ См. *Hübner*, 1. с. II, стр. 372; *Berndt*, 1. с. стр. 29.

разомъ на вкладахъ, текущихъ счетахъ⁵⁾ выпускъ банковыхъ билетовъ, учетъ векселей и ссудахъ. Въ качествѣ вкладовъ принимаются самыя небольшія суммы (minimum вклада — 10 ф. стерл.), что даетъ возможность поселянамъ имѣть вѣрное и выгодное помѣщеніе даже для незначительныхъ сбереженій. Всѣ банки, разсѣянные по странѣ, находятся между собою въ непрерывной и тѣсной связи. Два раза въ недѣлю они рассчитываются между собою, вымѣнивая другъ у друга выпущенные каждымъ изъ нихъ банковые билеты⁶⁾ и уплачивая другъ другу разность наличными деньгами или банковыми билетами англійскаго банка. Векселя частныхъ лицъ учитываются ими только подъ условіемъ, чтобы полученныя деньги были употреблены съ производительною цѣлью. Векселя землевладѣльцевъ и фермеровъ дисконтируются на общемъ основаніи, что даетъ возможность послѣднимъ пріобрѣсти оборотный капиталъ, необходимый для веденія хозяйства. Лица, желающія имѣть въ банкахъ текущіе счета, вносятъ наличныя деньги или же закладываютъ свои недвижимыя имущества. Состояніе каждаго имѣнія, долги, лежащіе на немъ и проч. записываются подробно и точно особо назначеннымъ для этой цѣли учрежденіемъ въ Единбургѣ. Чѣмъ бы данное лицо ни занималось — торговлей ли, промышленностью или сельскимъ хозяйствомъ — оно все равно пользуется одинаковымъ кредитомъ въ банкахъ,

⁵⁾ Какъ велики обороты описываемыхъ банковъ, можно судить по слѣдующимъ даннымъ: въ 1849 г. въ Шотландіи числилось около 18 банковъ, которые владѣли капиталомъ въ 11,681,997 ф. стерл., а имѣли вкладовъ на сумму около 27,000,000 ф. стерл. Въ Мартѣ 1853 г. два изъ нихъ соединились въ одинъ и ихъ стало такимъ образомъ всего 17. (*Курсель-Сенель*, 1. с. стр. 183). Въ концѣ 60-хъ годовъ въ Шотландіи числилось всего 12 банковъ съ 642 отдѣленіями. Всѣ они владѣли капиталомъ въ 9,355,000 ф. ст., а сумма вкладовъ простиралась до 60 милл. ф. ст. *Courcelle Seneuil*, *Journ. d' Economistes*, t. XIV (1869) стр. 364.

⁶⁾ Число банковыхъ билетовъ, выпускаемыхъ всеми шотландскими банками, не должно превышать 3,041,000 ф. стерл., при чемъ въ размѣнномъ фондѣ должно храниться серебра или золота около $\frac{1}{8}$ части этой суммы, т. е. приблизительно около 500,000 ф. ст.

лишь бы его векселя имѣли достаточную гармонію. Кредитъ этотъ исключительно *личный* и *краткосрочный*; даже залоги недвижимыхъ имуществъ служатъ въ большинствѣ случаевъ лишь основаніемъ для полученія *оборотнаго* сельско-хозяйственнаго капитала.

И такъ *личный, краткосрочный* кредитъ, доставляемый обычными коммерческими банками, вполне достаточенъ для производства земледѣльческихъ улучшеній. Сельское хозяйство нисколько не нуждается въ особыхъ, *спеціальныхъ* учрежденіяхъ для поземельнаго кредита; содѣйствовать земельнымъ улучшеніямъ могутъ вполне успѣшно *общія* кредитныя учрежденія, т. е. коммерческіе банки, выдавая ссуды сельскимъ хозяевамъ на такихъ же основаніяхъ, на какихъ они выдаютъ ссуды лицамъ, занимающимся другими отраслями промышленности.

Правда, въ сельскомъ хозяйствѣ есть такой разрядъ земельныхъ улучшеній, который не можетъ быть произведенъ средствами одного собственника, одного хозяина: затрагивая интересы многихъ владѣльцевъ, или превышая по своимъ размѣрамъ силы одного лица, земельныя улучшенія этого рода должны совершаться тѣмъ-же самымъ способомъ, какимъ они совершаются въ дѣйствительности и въ настоящее время. Для произведенія всѣхъ подобныхъ улучшеній, необходимо учрежденіе компаній изъ владѣльцевъ, заинтересованныхъ въ такихъ улучшеніяхъ; компаніи эти, на основаніи особыхъ постановленій закона, должны пользоваться правомъ заключенія спеціальныхъ займовъ посредствомъ выпуска облигацій и т. п. Въ тѣхъ исключительныхъ случаяхъ, если проектируемое улучшеніе затрагиваетъ интересы общегосударственные, на помощь организуемой компаніи можетъ и должно придти государство со своими средствами. Во всѣхъ другихъ случаяхъ, когда земельное улучшеніе не превышаетъ силъ отдѣльнаго хозяина и когда оно не касается интересовъ другихъ смежныхъ владѣльцевъ,—сельскій хозяинъ можетъ пользоваться услугами общихъ коммерческихъ банковъ и обычными въ нихъ формами кредита. А потому тѣ страны, которыя желаютъ оказать дѣйстви-

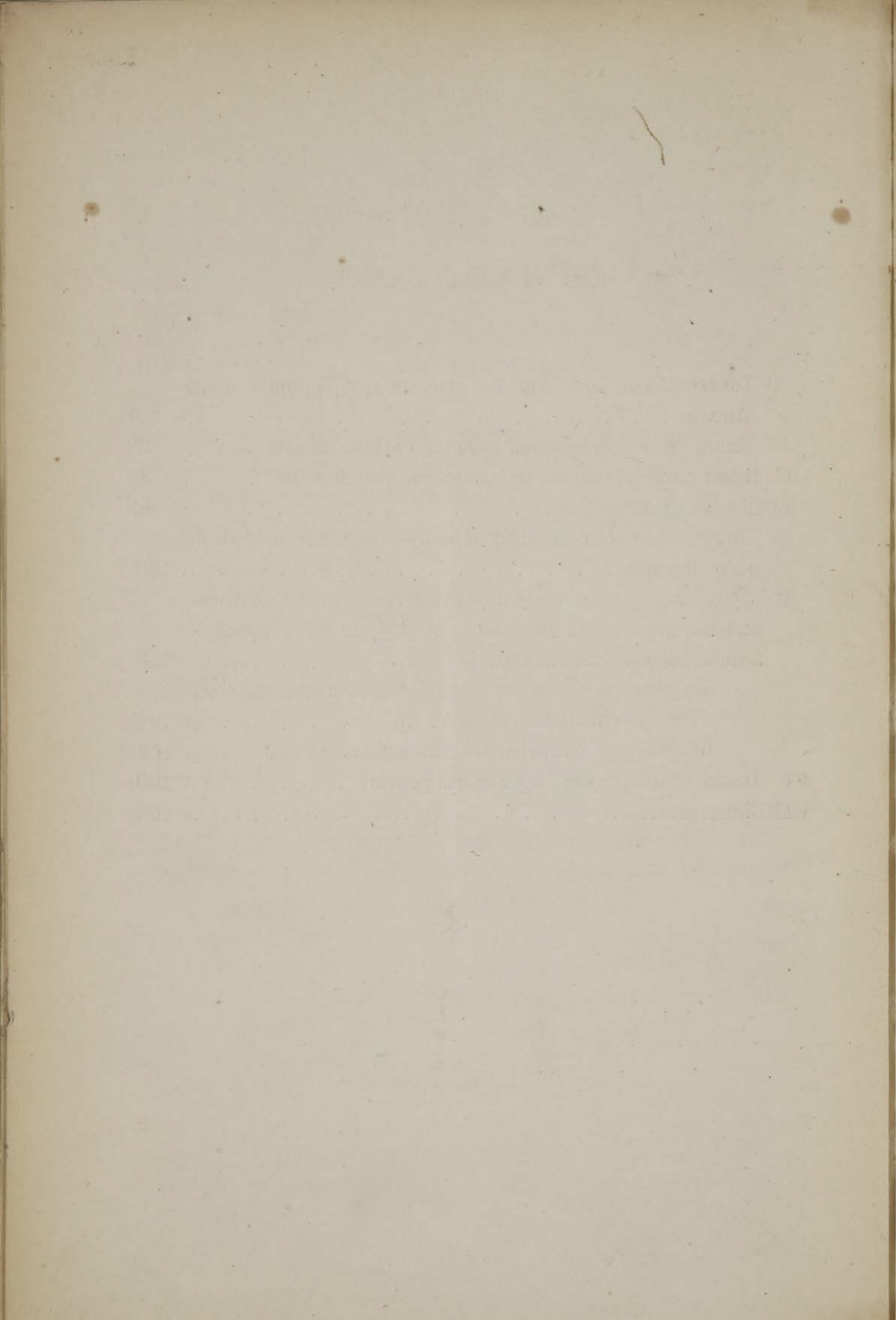
тельную помощь земледѣлію, должны заботиться не о развитіи спеціальныхъ гипотечныхъ банковъ, а о реорганизаціи общихъ кредитныхъ учрежденій на такихъ же началахъ, на какихъ организованы шотландскіе банки. Для этого необходимо прежде всего уничтожить ту тѣсную связь, которая существуетъ въ большинствѣ случаевъ между континентальными банками и биржей; необходимо преобразовать ихъ такъ, чтобы они служили дѣйствительными органами, привлекающими капиталъ къ промышленной дѣятельности; а какая будетъ это отрасль промышленности—мануфактурная, торговая или земледѣльческая,—это безразлично: нужды всѣхъ этихъ отраслей могутъ быть удовлетворены банками одного и того-же типа.

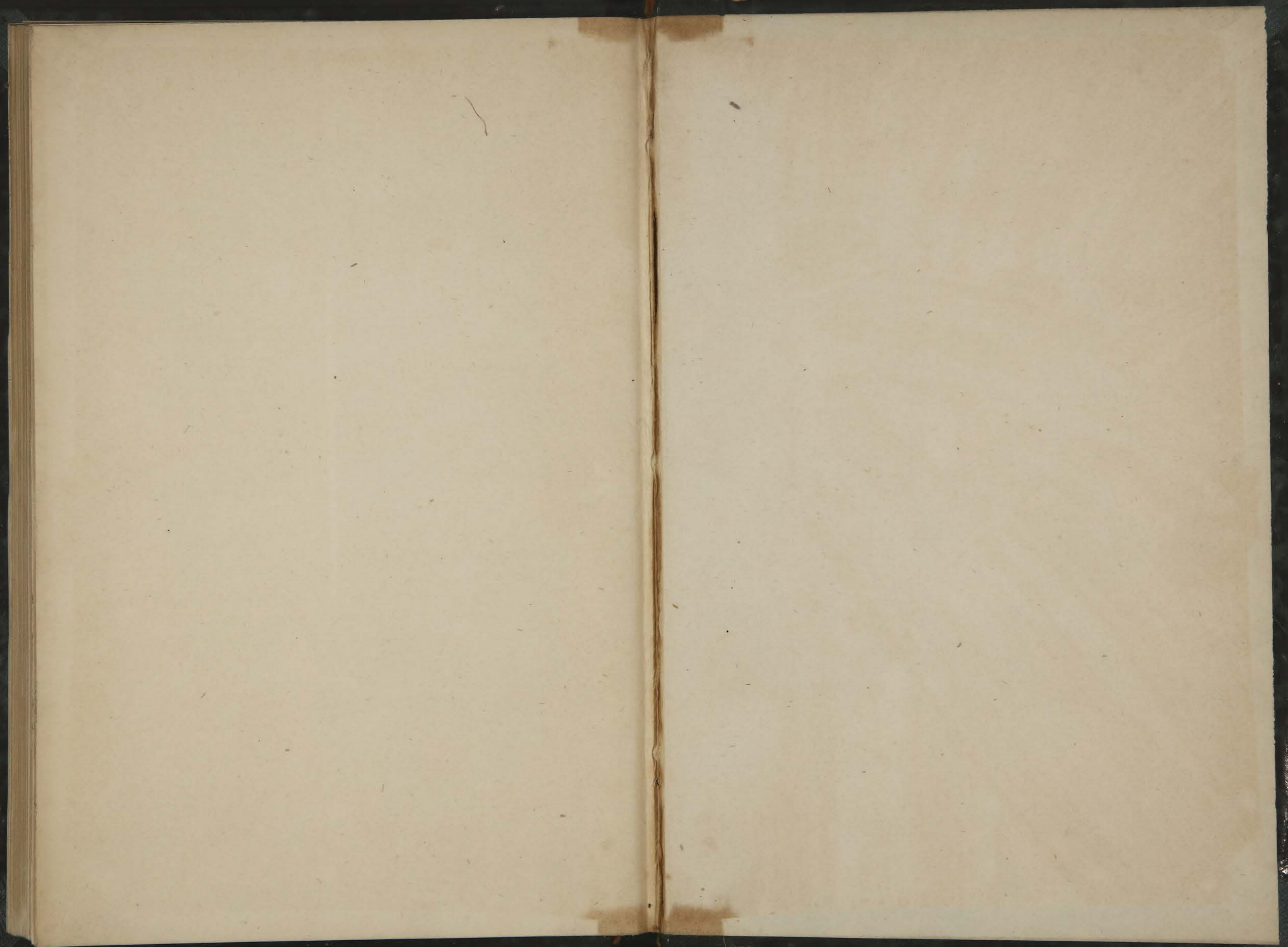
Что касается существующихъ спеціальныхъ учрежденій для поземельнаго кредита, то ихъ возникновеніе есть неизбѣжное историческое явленіе, необходимое слѣдствіе мобилизаціи земли, составляющей въ свою очередь неизбѣжный результатъ примѣненія принципа частной собственности къ землѣ. Не способствуя въ дѣйствительности земельнымъ улучшеніямъ, учрежденія эти служатъ постороннимъ цѣлямъ, совершенно чуждымъ сельскому хозяйству: они — ничто иное какъ органы, доставляющія денежные средства, необходимыя для осуществленія переходовъ земельной собственности отъ однихъ лицъ къ другимъ.

Въ этомъ именно состоитъ ихъ истинное, дѣйствительное значеніе; въ этомъ скрывается ихъ *raison d'être*. Пока существуетъ мобилизація земли, необходимо и существованіе такихъ органовъ, которые облегчаютъ эти непрерывныя странствованія поземельныхъ участковъ изъ рукъ въ руки

ОГЛАВЛЕНИЕ.

	Стр.
I Поземельный кредитъ на континентѣ Европы и въ Англіи	1
II Теорія господствующей экономической школы	27
III Виды поземельныхъ кредитныхъ учрежденій	40
IV Теорія Родбертуса	62
V Послѣдствія мобилизаціи земли. — Значеніе поземель- наго кредита	113
VI Средства, предлагаемыя представителями господствующей экономической школы, для улучшенія современ- наго положенія землевладѣнія	143
а) увеличеніе числа спеціальныхъ поземельныхъ кредитныхъ учрежденій.	144
б) реформа ипотечнаго законодательства	151
VII Планъ Родбертуса; принципъ ренты	169
VIII Заключение.	182





РОШЕВСКИ

О

ПОЗЕМЕЛНА

КРЕДИТЪ

М. Ф.