

**НИЖЕГОРОДСКО-САМАРСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК  
В САМАРСКОЙ ГУБЕРНИИ: ИЗ ИСТОРИИ КОММЕРЧЕСКОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ СЕЛЬСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ  
ИМПЕРИИ ВТОРОЙ ПОЛОВИНЫ XIX – НАЧАЛА XX в.**

В статье рассматривается деятельность одного из крупнейших коммерческих земельных банков Российской империи – Нижегородско-Самарского земельного банка. На примере Самарской губернии прослежены этапы, условия получения ипотечного кредита, цены на сельскую недвижимость, а также условия организации внутренней жизни банка.

**Ключевые слова:** коммерческие банки Российской империи, ипотечный кредит, Нижегородско-Самарский земельный банк, конец XIX – начало XX в.

Первые акционерные банки, выдававшие ипотечный кредит, появились в России в 1870-е гг. Это были кредитные учреждения коммерческого типа, бравшие в залог крупные земельные владения – городскую и сельскую недвижимость. История возникновения ипотечных банков неразрывно связана с эпохой Великих реформ 1860-х гг. Из-за недостатка финансовых средств правительство отказалось от идеи создать сеть земельных банков для облегчения реализации реформы 1861 г. [1, с. 310]. Эту «нишу» в 1870-е гг. заполнили коммерческие акционерные банки.

Реформа 1861 г. была длительным экономическим процессом, включавшим в себя определение новых размеров землевладения, подписание уставной грамоты, создание новых форм землевладения и местного землеустройства, а также множество других частных вопросов, в совокупности приспособивавших к реформенным условиям хозяйствования и крестьян, и помещиков.

Помещики после 1861 г. неожиданно для себя оказались в совершенно непривычных условиях: они почти «в одночасье» лишились бесплатного труда крепостных крестьян, которые своими сельскохозяйственными орудиями обрабатывали господскую землю. Причитавшиеся помещику деньги за землю, переходившую крестьянским обществам, получить сразу было невозможно. Государство открывало на имя помещика текущий счет в Госбанке за вычетом всех прежних его долгов. А таковых накопилось немало за предшествующие десятилетия, когда в банке можно было получить кредит под залог крепостных душ.

Новое время диктовало новые условия жизни. И для помещика в том числе. Хозяйственных забот много: нужны оборотные средства для закупки инвентаря, на семенной фонд, на поддержание и развитие хозяйства, на оплату труда, наконец. «Хроническое безденежье» помещиков попытались погасить коммерческие земельные банки, создаваемые на акционерных началах с 1870-х гг.

Первое время помимо кредитования под залог недвижимости коммерческие земельные банки активно решали другие, более насущные и быстро приносящие доход

---

\* © Тагирова Н.Ф., 2012

Тагирова Наиля Фаридовна (tag.nailya@gmail.com), кафедра экономической истории Самарского государственного экономического университета, 443090, Российская Федерация, г. Самара, ул. Советской Армии, 141.

задачи. Среди них — купля-продажа ценных бумаг — закладных листов, которые можно было реализовать на зарубежных фондовых рынках. Первые коммерческие банки активно пользовались такой возможностью, но довольно быстро приходили к печальному исходу. Всего 12 лет (1872—1884 гг.) проработал Саратовско-Симбирский земельный банк, который из-за злоупотреблений правления дошел до грани банкротства и был закрыт. Чуть дольше (1866—1890 гг.) работало созданное для дворян Общество взаимного поземельного кредита, которое затем в качестве особого отдела вошло в Государственный Дворянский земельный банк. В 1873—1894 гг. работал Центральный банк поземельного кредита, учрежденный с целью размещения закладных листов подобных банков на денежных рынках европейских стран. Он был ликвидирован в связи с убытками и понижением их курса в начале 1890-х [4, с. 334].

Один из немногих примеров успешной деятельности подобных учреждений, возникших в начале банковского бума, — история Нижегородско-Самарского земельного банка.

Устав Нижегородско-Самарского земельного банка был утвержден 28 июня 1872 г. [6, с. 3]. Правление располагалось в Москве, а в губерниях действовали его представители — агенты. Здесь же назовем агентов банка по Самарской губернии. Их было два — Н. Мордвинов и В. Мылицын, проработавшие долгие годы [3, с. 106—113].

Основной капитал банка составлял на момент открытия 1 млн руб., в 1913 г. — 8,16 млн руб. На 1 января 1914 г. банк выдал ссуд в размере 80,1 млн руб.

Район действия — 12 губерний Урало-Поволжья, за исключением Саратовской губернии, где функционировал Саратовско-Симбирский банк. Просуществовав до 1917 г. и войдя в союз с другими акционерными финансовыми структурами, в частности, в группу Азовско-Донского банка, Нижегородско-Самарский банк был упразднен в 1918 г. декретом СНК РСФСР «О ликвидации частных земельных банков».

Первым председателем банка был А. Столпаков, членами правления — И. Дарган, Л. Кротков. Они и подписывали все ежегодные отчеты о деятельности банка, позже в документах указывалась просто — «Правление» [2, с. 18].

На 1914 г. у банка было 72 акционера, имевших 238 голосов. Общее количество выпущенных акций приближалось к 10 тысячам (9344). Номинальная стоимость 1 акции составляла 250 руб., на каждую из них в 1912 г. были начислены дивиденды в размере 19,2 % годовых. Это достаточно высокие доходы даже для банковской сферы того периода [3, с. 18].

Коммерческий банк, в отличие от государственного Дворянского, действовал исключительно на выгодных для себя условиях. В Уставе было зафиксировано, что в залог берутся только те земли, что могут приносить «постоянный доход», заложить можно было как сельскую, так и городскую недвижимость. Ипотека здесь выдавалась наличными деньгами, исходя из 60 % оценки стоимости имущества. Можно было взять 2 ссуды. Если кредит брался на долгий срок (от 18 лет и 7 месяцев до 48 лет и 8 месяцев), то ссуду давали только закладными листами. В этом был свой смысл. Закладной лист банка приносил доход от 5 до 6 % годовых. При желании заемщика банк брал на себя процедуру продажи закладных листов и выдавал тогда ссуду наличными деньгами, высчитывая за эту работу комиссионные сборы (1% от суммы закладных листов).

Закладные листы коммерческого банка можно было заложить и в других кредитных учреждениях, например, Госбанке, и получать за это чуть меньше, но гарантированно — 2—3 %. Возвращать ссуду надо было частями — дважды в год, как и в Дворянском банке.

Запоздавшего с платежом заемщика банк ждал два месяца, начисляя по 1 % в месяц пени. По истечении этого срока имущество неисправного клиента предназна-

лось к продаже с торгов, о чем банк печатал объявление в газете. Через шесть недель вновь давалась троекратная публикация уже с указанием места и времени продажи. Конечно, условия получения кредита в коммерческом земельном банке были более жесткие, чем в Дворянском. Но, что не менее важно, земля здесь оценивалась гораздо ниже реальной стоимости. Ниже, чем в Государственном Дворянском земельном банке. Размер цены по разным губерниям определяла оценочная комиссия, состоявшая из акционеров банка. Долгие годы в нее входили В. Цвангер, В. Карасев, Н. Дубровский. Они совершали многочисленные поездки, изучали местные цены. Работа эта достаточно высоко оплачивалась: с 1883 г. председатель комиссии получал до 3600 руб. в год, члены – по 2700 руб., что было на 30–40 % выше оплаты в государственном банке [2, с. 43].

В 1886 г. Нижегородско-Самарский земельный банк установил следующие расценки на удобную (пахотную и сенокосную) землю: Ставропольский уезд – 17–30 руб. за одну десятину; Самарский уезд – 17–30 руб., Бузулукский уезд – 7–12 руб. за дес., Бугульминский уезд – 12 руб., Бугурусланский уезд – 7–15 руб., Николаевский уезд – 20 руб. вдоль Волги, остальные территории – 8 руб. [5, с. 74–86].

Что сегодня мы, жители XXI века, можем узнать о банковском прошлом минувших веков? Ведь многие документы сгорели в вихре революций, сгинули бесследно. Да и как описать это прошлое, опираясь на сухие документы отчетов или прошений клиентов банка. Что может найти историк в архиве Нижегородско-Самарского земельного банка? Пакет документов однотипен для всех ипотечных учреждений той поры. Он включал в себя следующее [2, с. 13]:

1. Заявление. «В Правление Нижегородско-Самарского земельного банка от владельца земельного имущества Самарской губернии, Бугурусланского уезда, при селе Грачевка имения «Сухой ключ» Петрова Ивана Яковлевича. ...Желая заложить в Нижегородско-Самарский земельный банк, устав которого мне известен, вышеописанное имение...»

2. Оценочная опись имения с обоснованием его стоимости, подробным описанием хозяйственной деятельности и размеров приносимого дохода.

3. Четыре плана имения с нанесенными на них жилыми, хозяйственными постройками, элементами природного ландшафта.

4. Удостоверение земской управы о количестве земли в имении, принадлежавшем заявителю, в том числе особо отмечался размер удобной земли, как тогда назывались пахотные и сенокосные угодья.

5. Условия и контракты о сдаче земли в аренду, если она эксплуатировалась подобным способом.

6. Свидетельство старшего нотариуса Самарского окружного суда о земельной собственности.

7. Согласие сторонних кредиторов на залог имения банку, если таковые имелись.

8. Последняя бумага подтверждала сдачу имения в залог.

Процедура залога, описание, оценка, выдача ссуды существенно от работы Дворянского банка не отличалась.

К 1914 г. в Нижегородско-Самарском земельном банке находилось в залоге 641 имение, расположенное в сельской местности, а также 416 каменных и деревянных строений в городской черте [3, с. 88]. Многие помещики губернии, имевшие долги перед Государственным Дворянским земельным банком, прибегали к перезалогам своих имений в коммерческом банке. Эта сторона жизни землевладельцев губернии мало исследована.

Представляет также интерес и изучение истории организации внутренней жизни в банковском коллективе. Известно, например, что в банке действовали свои правила

оплаты труда служащих. По результатам многолетней работы они получали пенсии, правление также выплачивало пособия вдовам и детям сотрудников, проработавших много лет, оплачивало учебу. Для этого существовала специальная эмеритальная касса, ее размер утверждался ежегодно на собрании акционеров. Пособия выплачивались за счет процентов, получаемых от специального вклада на эти цели в 5 тыс. руб.

Размах банковской деятельности в Российской империи, в том числе Самарской губернии, был значительным. Кредитные отношения охватывали разные сферы хозяйственной жизни – торговлю, промышленность, сельское хозяйство; разную клиентуру – торговцев, купцов, дворян. Число пользователей кредита росло постоянно. Одну из возможностей быстро (но дорого) удовлетворить потребность в денежных средствах предоставлял Нижегородско-Самарский земельный банк, активно действовавший в губернии в течение почти полувека, на протяжении периода капиталистической модернизации экономики Российской империи.

#### **Библиографический список**

1. Власть и реформы. От самодержавной к светской России / ред. кол.: Б.В. Ананьич, Р.Ш. Ганелин, В.М. Панеях. СПб., 1996. 802 с.
2. Отчет Нижегородско-Самарского земельного банка за 1882 год. М., 1883.
3. Отчет Нижегородско-Самарского земельного банка за 1913 год. СПб., 1914.
4. Проскурякова Н.А. Земельные банки Российской империи. М., 2002. 502 с.
5. Справочная книжка для желающих заложить свои недвижимые имущества в Нижегородско-Самарском земельном банке. Издание 5-е. М., 1886.
6. Устав Нижегородско-Самарского земельного банка. СПб., 1872.

*N.F. Tagirova\**

#### **NIZHNY NOVGOROD AND SAMARA LAND BANK IN THE SAMARA REGION: FROM THE HISTORY OF COMMERCIAL LOAN IN RURAL PROPERTY IN THE RUSSIAN EMPIRE OF THE SECOND HALF OF XIX<sup>TH</sup>- THE BEGINNING OF THE XX<sup>TH</sup> CENTURY**

The article views the activity of Nizhny Novgorod and Samara land bank, which was one of the biggest commercial banks in the Russian empire. The process and conditions of a loan, land prices and internal environment of banks are traced on the example of the Samara region.

**Key words:** commercial banks of the Russian Empire, mortgage credit, Nizhny Novgorod and Samara land bank, the end of the XIX<sup>th</sup> – the beginning of the XX<sup>th</sup> century.

---

\* *Tagirova Nailya Faridovna* (tag.nailya@gmail.com), the Dept. of Economic History, Samara State University of Economics, Samara, 443090, Russian Federation.