История возникновения ипотеки в России

Рогожкина Карина Андреевна
Магистрант Поволжского института управления им. П.А.Столыпина,
Россия, Саратов
E-mail: rogozhkina.karina@yandex.ru

Ипотека в России имеет давние корни и насчитывает не одно столетие. Она неразрывно связана с развитием частнособственнических отношений в обществе. Уже в XIII веке бояре могли закладывать свои имения, а в XV веке возник институт вторичного заклада — имения перезакладывались другим людям. В XVI веке стало возможным закладывать и чужие земли.

Однако началом зарождения ипотеки в современном понимании следует считать 1754 год, когда появились так называемые Дворянские банки. Инициатива их создания принадлежит графу Шувалову Петру Ивановичу. Целью создания этих банков была провозглашена возможность взять кредит на приемлемых условиях дворянами-землевладельцами. В 1786 году была создана Страховая экспедиция, которая предназначалась для страхования каменных домов, передаваемых в залог. В качестве залога принимались помещичьи имения вместе с принадлежащими дворянам крепостными. Для получения ссуды достаточно было обратиться с заявлением в банк. Банк формировал специальную комиссию, которая оценивала стоимость закладываемого имущества. Зачастую такие ссуды выдавались дворянам по просьбе Императора, а те не всегда спешили вернуть взятую ссуду. Одно и то же имение закладывалось и перезакладывалось не по одному разу. В то же время изъять заложенное имение банки не имели права, поэтому суммы долгов перед банками росли. А так как эти банк принадлежали государству, государственная казна несла большие убытки. Именно это и стало причиной того, что в 1859 году по указу Александра II выдача кредитов под залог недвижимости за счет государства была запрещена.

Однако потребность в кредитах никуда не исчезла, соответственно, оставалась и необходимость залога для таких кредитов. С этой целью государство прорабатывало разные варианты кредитования. Одним из таких вариантов было создание земских банков. После отмены крепостного права в 1861-м году возникала еще одна причина для развития долгосрочного кредитования — освободившимся крестьянам были необходимы средства для покупки земель. Это вызвало поток создания различных кредитных учреждений, которые выдавали ссуды под залог земли.

Значительная часть крестьян перебиралась после освобождения в города, им требовались для покупки жилья деньги. В этом случае ссуды выдавались под залог покупаемой городской недвижимости. Так возникли городские кредитные организации. Первая такая организация возникла в Санкт-Петербурге в 1861 году, а чуть позже — и в Москве. Позже аналогичные кредитные учреждения возникли в и других российских городах. К началу XX века их количество достигло 32. Для обеспечения ипотечного кредитования эти учреждения выпускали облигации, которые считались весьма надежным и прибыльным вариантом вкладывания своих средств. Случаи невозврата выданных ссуд случались, но механизм возврата таких долгов уже был разработан, и до банкротства крупных кредитных организаций уже дело не доходило.

Наряду с кредитными обществами, ипотечным кредитованием занялись и акционерные земельные банки, в том числе и коммерческие. В земельном банке при оформлении кредита оформлялись закладные листы, на всех биржах очень высоко котировавшиеся. Их покупали не только российские, но и зарубежные инвесторы. К началу прошлого века очень многие

земельные банки стали лидерами на рынке ипотечного кредитования.

В 1882 году указом Сената образован специальный Крестьянский поземельный банк, целью которого было кредитование исключительно покупки земли. В конце позапрошлого, XIX века, через этот банк обслуживалось до 80% сделок с землей. Особенно способствовала развитию того рынка столыпинская реформа, которая существенно активизировала земельный рынок. Вслед за Крестьянским поземельным банком был образован и Государственный Дворянский поземельный банк, условия выдачи кредитов которым были очень лояльными. Помимо земельных банков, кредитованием под залог земли в России занимались и сельские банки, и общества поземельного взаимного кредита, и кредитные (и ссудо-сберегательные) товарищества.

Таким образом, в России к концу XIX века сложилась хорошо функционирующая многоуровневая система кредитования ипотечного типа, наверху которой находились государственные Крестьянский и Дворянский банки, а на низшем уровне — местные ипотечные учреждения. Ипотека приняла массовый характер — две трети владельцев земель были клиентами ипотечных учреждений. К 1914 году ипотечное кредитование в России достигло своего расцвета. К октябрю 1917 года в России работал 21 земельный банк.

Октябрьская революция ликвидировала понятие частной собственности, соответственно, не стало необходимости и в кредитовании покупки частными лицами недвижимости. К концу 1918 года система ипотечного кредитования в России была разрушена, ипотеки уже фактически не существовало. У новой власти на это дело были свои собственные виды. Так, 17 мая 1919 г. был опубликован Декрет Совета Народных Комиссаров, который назывался «О ликвидации городских и губернских кредитных обществ», которым окончательно был ликвидирован институт ипотеки в России.