

ности в рамках распределенного обучения таких, как размещение и использование образовательных материалов, наблюдение за прогрессом учащихся и т. д.

Анализ ряда проектов и программ по развитию дистанционного образования последнего десятилетия показывает, что в большинстве они направлены на развитие его инфраструктуры, поиск оптимальных организационных моделей, а также разработку технологий дистанционного обучения. Все сказанное выше касается стран, в которых идет становление системы дистанционного образования (страны Центральной и Восточной Европы, СНГ и др.). В странах, где дистанционное обучение развивается в течение десятилетий (США, Великобритания и др.) основные усилия сконцентрированы на разработке архитектуры онлайн-обучения, национальных стандартов, внедрении системы оценки качества, повышении уровня предоставления образовательных услуг в этой области.

Литература

1. *Farnes N.* New Structures to Reform Higher Education in Central and Eastern Europe: the Role of Distance Education // *European Journal of Education*. 1997. № 4.
2. Подготовка кадров для системы открытого и дистанционного образования: Тез. докл. Международ. науч.-практ. семинара. Томск, 10–13 сент. 2001. г. Томск, 2001.
3. *Кол. авт.* Актуальные вопросы формирования и становления экспортно ориентированной отрасли информационных технологий в Республике Беларусь / Под ред. А.Н. Курбацкого. Мн., 2002.

Ю.Л. ГРУЗИЦКИЙ, Е.Г. ДОРОХ

ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ В БЕЛАРУСИ (ИСТОРИЯ ЗАРОЖДЕНИЯ И ЭТАПЫ РАЗВИТИЯ)

Ипотека в современной Беларуси является относительно новой формой кредита, которая начинает медленно возрождаться спустя более чем 8 десятилетий. Становление ипотечного кредитования позволит решить немало социальных проблем, будет способствовать развитию рынка ценных бумаг, расширит рынок недвижимости и др. По этой причине обращение к опыту организации такого кредита в до-революционный период представляет не только чисто академический интерес.

Кредитование под залог недвижимого имущества имело место еще в Великом княжестве Литовском, ядро которого составляли белорусские земли. С XV в. здесь широкое распространение получило так называемое заставное землевладение — передача недвижимости в руки кредитора в виде обеспечения денежной ссуды, полученной собственником земли. Держатель заставы приобретал право эксплуатации имения, собирая доходы с него в качестве процентов за выданную ссуду.

С середины XV — в начале XVI вв. при Сигизмунде I раздача господарских дворов в заставу приняла массовый характер. Это объясняется напряженным положением государственного скарба (казны), недостатком средств для ведения войны. Условия кредита оформлялись заставным листом, где оговаривались обязанности держателя заставного имения, срок заставы, последствия для скарба, если имение не окажется выкупленным [1, 200–201].

Кроме того, залог недвижимого имущества мог осуществляться и в форме простой ипотеки — в виде записи долгов на имении в судебных книгах без передачи имущества кредитору.

Разновидностью ипотечного кредита был так называемый “видеркаф”, при котором заемщик передавал кредитору имущество, служившее обеспечением кредита, но сохранял за собой право его выкупа в установленный срок.

Юрий Леонтьевич ГРУЗИЦКИЙ, кандидат исторических наук, доцент кафедры экономической истории БГЭУ;

Елена Григорьевна ДОРОХ, аспирантка кафедры банковского дела БГЭУ.

Взаимоотношения субъектов кредитных отношений регламентировались Статутами Великого княжества Литовского — сводом законов государства. Первоначально права землевладельца-шляхтича распоряжаться своим недвижимым имуществом при заключении кредитных соглашений ограничивались. Статут 1529 г. позволял передавать в залог только 2/3 части имения, что сдерживало развитие ипотечного кредитования. Однако последующие Статуты 1566 и 1588 гг. ликвидировали эту устаревшую норму, и землевладельцы получили возможность свободно распоряжаться своей недвижимостью.

В Статуте 1566 г. появился новый раздел “О записях и продажах”, в котором подробно определяются порядок и формы составления соглашений о недвижимом имуществе, договоров займа, залога, называются сроки исковой давности по некоторым видам кредитных сделок. Согласно Статуту 1588 г. все сделки о залоге недвижимости должны были регистрироваться в земских судах.

Закон гласил, что залогодержатель при невозможности должника выкупить имение обязан оповестить родственников заемщика, чтобы они выполнили его денежные обязательства. Если родственники этого сделать не могли, то кредитор получал имение “навечно”.

Защищая имущественные права кредитора-залогодержателя, закон предусматривал значительный денежный штраф по отношению к заемщику, заложившего свое имение или землю, который, не погасив долга, насильственно, в нарушение юридических норм, возвратил свою недвижимость. В этой ситуации залогодатель обязан был уплатить штраф в размере 12 р. грошей [2, 414]. Таким образом компенсировались утраченные доходы и прибыль.

Практика кредитных отношений допускала возможность и такой ситуации, когда одно имение могло выступать в качестве залога в двух и более кредитных сделках, т.е. перезакладываться.

После включения в последней трети XVIII в. белорусских земель в состав Российской империи здесь действуют казенные (государственные) кредитные учреждения, осуществлявшие ипотеку. Это в первую очередь Государственный заемный банк, Московская и Петербургская сохранные казны и Приказы общественного призрения. Такие организации ипотечного кредитования возникли во второй половине XVIII в.

Банки кредитовали дворянство под залог имений. Кредитоспособность заемщика определялась не столько размерами земли или доходами хозяйства, сколько количеством крепостных крестьян (“ревизских душ”). Обеспечением же ссуды являлись не души, а поместья с прикрепленными к ним крестьянами, которые в случае невозврата кредита подлежали продаже.

Подобный порядок кредитования, просуществовавший до отмены крепостного права, открывал дворянству путь к дешевому кредиту, порождая авантюристов, подобных гоголевскому Чичикову, стремившихся получить ссуды под “мертвые души”.

Стоимость закладываемых в Государственном заемном банке имений оценивалась специальными комиссиями, одна “ревизская душа” ценилась в 50–70 р. серебром в зависимости от площади сельскохозяйственных угодий, приходившейся в среднем на нее в данном имении. Ссуды выдавались на 15, 28 и 33 года. Размер кредита не мог быть менее 1500 р. серебром [3, 428].

Сохранные казны в Москве и Петербурге предоставляли ссуды под залог имений, фабрик и заводов, казенных домов. Срок пользования ссудой первоначально определялся от 1 до 5 лет, а впоследствии превысил 20 лет. Со временем сохранные казны превратились в учреждения поземельного кредита.

Приказы общественного призрения осуществляли функции губернских банков и решали прежде всего благотворительные задачи: строительство больниц, школ, богаделен. Они принимали как добровольные пожертвования, так и вклады частных лиц. Важное место в их деятельности занимало кредитование под залог недвижимости на срок до одного года с размером ссуды не более 1 тыс. р.

С первых шагов своей деятельности Приказы общественного призрения столкнулись со стремлением заемщиков-дворян превратить краткосрочные ссуды в долгосрочные. Идя им навстречу, правительство разрешило приказам выдавать кредиты на том же основании, что и сохранной казне — увеличив срок ссуды до восьми лет и повысив их размеры [4, 71].

К концу 50-х гг. XIX в. в этих кредитных учреждениях в целом по империи было заложено 44 166 имений (свыше половины) с более чем 7 млн. душ с общей суммой долга 425,5 млн р. В пяти белорусских губерниях: Виленской, Витебской, Гродненской, Минской и Могилевской в залоге оказалось более трех тысяч имений с 711 450 душами с задолженностью свыше 43,1 млн р. [5, 6–7]. Около 60 % крепостных душ служили в Беларуси обеспечением кредита.

В середине XIX в. такая система ипотечного кредитования зашла в тупик. Это было в первую очередь обусловлено крайне нерациональной его организацией: в долгосрочные ссуды, выдаваемые под залог недвижимости, выдавались капиталы, принимаемые во вклады до востребования. С апреля 1859 г. ипотека казенными банками была прекращена, завершилась столетняя история ипотечного кредита феодальной России.

Ход экономического развития страны, готовящиеся радикальные реформы поставили вопрос о реорганизации банковской сферы страны. В правящих кругах обсуждается проблема новой системы ипотечного кредита. В том же 1859 г. создается комиссия для разработки проекта учреждения земских (земельных) банков, куда были включены такие крупные ученые, финансисты, как Н.Х. Бунге, Н.А. Милютин, Е.И. Ламанский и др. Комиссия предложила существенно изменить характер ипотеки, положив в ее основу систему частных банков. Однако эта идея не получила поддержки правительства.

Начавшая складываться в 60-е гг. XIX в. капиталистическая кредитная система взамен упраздненных казенных банков не удовлетворяла потребностей дворянства и народившейся буржуазии. Появившийся в 1860 г. Государственный банк осуществлял краткосрочное кредитование, хотя нередко на основании специальных докладов министра финансов, “высочайших” разрешений самого царя предоставлял так называемые “неуставные ссуды” долгосрочного характера.

Право на ипотеку оставалось тогда за сохранившимися городскими общественными банками, возникшими еще в конце XVIII в. Поэтому, когда начались великие реформы, в 1862 г. правительство согласилось на открытие новых кредитных учреждений, приняв для них Нормальное положение.

По Положению 1862 г. городские общественные банки, организуемые при городских думах или заменяющих их учреждениях, могли выдавать кредиты “под залог зданий сроком на 1, 2 и 3 года с допущением для каменных строений отсрочки до восьми лет, а под залог земель — на 1, 2, 3, 8 и 12 лет” [6, 239]. В 1912 г. возможности ипотеки городскими общественными банками были расширены: им разрешалось предоставлять ссуды “под деревянные строения — не выше пятнадцати лет, а под каменные строения и участки земли — до тридцати лет” [7, 43].

Банки подобного типа существовали и в Беларуси: Витебске, Борисове, Гомеле, Игумене и Полоцке. Однако малый удельный вес операций городских банков страны в общей системе кредитных учреждений империи, недостаточность их собственного капитала не могли обеспечить экономику страны долгосрочными ссудами.

Первым пореформенным общероссийским учреждением ипотечного кредита стало Общество взаимного поземельного кредита, учрежденное в 1866 г., действия которого распространялись и на Беларусь. Общество реализовывало свои закладные листы в золотой валюте с обязательством уплаты при погашении особых премий в размере 25 %. Ссуды выдавались в размере 50 % оценки земли. Общество за время своего существования выдало белорусским помещикам кредитов на 2,1 млн р. [8, 341]. В 1891 г. это кредитное учреждение было преобразовано в Особый отдел Дворянского земельного банка.

Расширению рынка недвижимости в городах активно способствовали городские кредитные общества, которые начали учреждаться в числе первых негосударственных банков в 1861 г. В залог принимались каменные, деревянные и смешанные строения, а также земельные участки в черте города. Ссуды предоставлялись на период от 15 до 36 лет с правом досрочного погашения. Выдавались кредиты исключительно облигациями общества, которые котировались на бирже. Ежегодные платежи составляли от 1,5 до 5 % в зависимости от срока.

Общества выступали фактически в трех лицах: как эмитенты — при выпуске облигаций, кредиторы — при выдаче ссуд и залогодержатели — при приеме закладного свидетельства от заемщика в обеспечение кредита. В отличие от казен-

ных ипотечных учреждений здесь устанавливались экономические отношения между получателем ссуды и владельцем свободного капитала.

Созданные первоначально в Петербурге и Москве городские кредитные общества вскоре начали учреждаться и других крупных городах империи. К началу первой мировой войны их насчитывалось более 30.

Одно из таких кредитных учреждений было образовано в 1896 г. в Минске. Для начала деятельности городская дума представила обществу кредит в 50 тыс. р. Ссуды выдавались под залог застрахованного недвижимого имущества 4,5 и 5 %-ными закладными листами в размере $3/4$ оценки. Кроме того, 0,75 % взималось на расходы по управлению и от 1 до 3 % — на погашение [8, 349].

К 1914 г. Минское городское кредитное общество выдало кредитов на сумму 7,4 млн р. Только в 1913 г. в ведомости недвижимости, поступившей в залог, числилось 96 фамилий с задолженностью в 659,4 тыс. р. [9, 48].

Главную роль в системе ипотечного кредита в последние четверти XIX — начале XX вв. играли акционерные ипотечные банки. Инициаторами их создания выступили солидные представители дворянства и банковского капитала. В 1871—1873 гг. открыли свои операции 10 ипотечных банков, количество которых не изменилось до 1917 г.

По уставам банки могли начать свои операции лишь после фактической оплаты не менее 25 % акционерного капитала. Сумма выпущенных в обращение закладных листов не могла более чем в 10 раз превышать сумму уставного (складочного) и запасного капиталов банка. Часть уставного капитала, составлявшая $1/20$ находящегося в обращении закладных листов, должна была храниться в государственных процентных бумагах. Акционерные земельные банки выдавали долгосрочные ссуды под залог земель сроком до 66 лет, городской недвижимости — до 56 лет.

Во всех пяти губерниях Беларуси действовал Виленский акционерный земельный банк. Кроме того, здесь проводили свои операции Московский (в Витебской, Минской и Могилевской губерниях) и Санкт-Петербургско-Тульский (в Виленской и Гродненской губерниях) земельные акционерные банки. По установленным Министерством финансов правилам в одной губернии могло действовать не более двух акционерных земельных банков.

Операции акционерных земельных банков в Беларуси развивались весьма успешно. К началу 1895 г. помещики заложили 3,86 млн десятин земли, что составило 41,6 % всей частновладельческой земли: задолженность землевладельцев достигла 50,5 млн р., а сумма первоначальных ссуд — 52 млн р. [8, 341].

Согласно уставам банки выдавали ссуды закладными листами, а их реализацию могли брать на себя только по просьбе заемщиков. Однако часто банки, не спрашивая заемщиков, сами реализовали закладные листы, а затем вручали заемщику сумму денег, соответствующую определенному курсу.

Акционерным банкам разрешалась также выдача краткосрочных ссуд под заложенные уже в них имения, но не свыше 10 % их оценки [6, 197].

Важное место в системе ипотечного кредитования заняли государственные учреждения долгосрочного кредита: Крестьянский поземельный и Дворянский земельный банки.

Крестьянский банк был учрежден в 1882 г. “с целью оказать крестьянам содействие к приобретению в собственность предлагаемых для продажи земель” [6, 141]. Ситуация, сложившаяся после реформы 1861 г., кризис в сельском хозяйстве вызвали необходимость государственного долгосрочного кредита для крестьян. В белорусских губерниях действовали отделения этого банка.

Средства для выдачи ссуд находились путем выпуска государственных свидетельств банка, приносящих 5,5 % годового дохода и погашаемых посредством годовых тиражей на сумму поступивших от заемщиков в течение года взносов. Реализация и погашение свидетельств производились до ноября 1906 г. посредством Государственного банка. Министру финансов при этом предоставлялось право разрешать выпуск таких ценных бумаг на сумму не свыше 5 млн р.

Срок ссуды первоначально устанавливался от 24 лет 6 месяцев до 34 лет 6 месяцев, впоследствии (с 1894 г.) — от 13 до 51 года. Получателями ссуд являлись сельские общества, товарищества и отдельные домохозяева. До 1906 г. предпочтение отдавалось первым двум. Ссуда не должна была превышать 80—90 % оценки покупаемой земли.

Ссудный процент равнялся 7,5–8,5 % годовых. В отличие от других банков кредит Крестьянского поземельного банка имел строго определенное назначение — только на покупку земли. До 1895 г. деятельность банка ограничивалась исключительно выдачей ссуд на покупку земли, приторгованной крестьянами у землевладельцев.

До 1895 г. Крестьянский поземельный банк выдал 14 924 ссуды на сумму 82,4 млн р. под залог 2411, 7 тыс. десятин земли. В Беларуси с 1883 по 1895 гг. при содействии этого банка крестьянами было куплено 425,1 тыс. десятин земли — свыше половины всех крестьянских покупок. За эту землю помещики получили 11,4 млн р., из которых крестьяне уплатили наличными 4,4 млн р. при покупке, а остальные 7 млн р. с процентами должны были погашать в течение многих лет [8, 342]. Особенно широко операции Крестьянского поземельного банка развивались в этот период в Могилевской и Минской губерниях.

С 1896 г. банк начал осуществлять свои задачи тремя путями: выдачей ссуд на покупку земли; выдачей ссуд под земли, уже купленные крестьянами; покупкой земли за собственный счет для последующей перепродажи крестьянам. Он нередко обращал собственный капитал на приобретение таких помещичьих имений, покупка которых непосредственно крестьянами представляла затруднения.

С 1906 г. в связи с начавшейся столыпинской аграрной реформой продажа земли из фонда банка производилась исключительно в личную собственность. Были снижены платежи по ссудам. Кроме того, банк получил право выдачи ссуд под залог надельных земель, а также право при производстве операций с землями, ранее заложеными в Дворянском земельном банке и акционерных земельных банках, принимать на себя долги этих кредитных учреждений.

В результате быстрого развития кредитных операций с 1906 по 1915 гг. Крестьянский поземельный банк занял первое место среди всех учреждений ипотечного кредита по числу и объему выданных ссуд. Его доля в общем объеме ссуд, выданных под залог земли, составила 38,1 %, а доли акционерных земельных банков — 26,5 % и Дворянского земельного банка — 23,8 %.

На 1 января 1915 г. в пяти белорусских губерниях Крестьянским поземельным банком было продано из своих имений 262 тыс. десятин земли за 19,9 млн р., выдано было в ссуду 18 млн р. Землю купили 20,2 домохозяев [8, 347].

Всего же при посредничестве этого ипотечного учреждения в Беларуси купили землю 215 тыс. сельских хозяев, в том числе в Минской и Могилевской губерниях — 149,7 тыс. [10, 467].

Дворянский земельный банк, учрежденный в 1885 г., имел целью “поддержание землевладения потомственных дворян”. Как и акционерные земельные банки, он выдавал ссуды посредством закладных листов, выпускаемых для того, чтобы на уплату процентов по ним были обращены срочные платежи заемщиков. На территории Беларуси действовали Могилевское, а также Виленское, охватывавшее остальные губернии, отделения банка.

Дворянский земельный банк выдавал долгосрочные ссуды (от 11 лет до 66 лет и 6 месяцев) в размере 60–75 % оценки (т.е. срок ссуды был больше, чем в акционерных земельных банках). Ссудный процент равнялся 5, впоследствии сократился до 4, и даже до 3,5 %.

До начала XX в. дворяне-заемщики были освобождены от курсовых потерь, и реализация закладных листов была возложена на Государственный банк. В течение первых четырех лет ссуды выдавались за счет кредитов Госбанка. Долг Государственному банку погашался постепенно по мере реализации закладных листов.

Важным элементом в механизме функционирования Дворянского земельного банка был запасный капитал, пополнявшийся за счет прибыли, обеспечивающий льготные условия кредита для его заемщиков. За счет запасного капитала имелась возможность снижать ссудный процент ниже уровня, покрывающего выплачиваемые банкам проценты по закладным листам, а также его расходы и другие убыточные для банка льготы помещикам.

Закладные листы Дворянского земельного банка высоко котировались на биржах России и прежде всего на Петербургской. Курс закладных листов этого банка, превосходящий курс закладных листов акционерных земельных банков, объясняется активным участием в биржевой игре Государственного банка, который для поддержания высокого курса приобретал ипотечные облигации Дворянского земельного банка.

Дворянский банк к 1915 г. намного уступал акционерным банкам по площади заложенной земли, что объясняется сословным ограничением клиентуры банка при постоянном сокращении площади дворянского землевладения.

Несмотря на то, что деятельность Дворянского земельного банка на территории Беларуси была ограничена (помещики польского происхождения не имели права на льготный кредит), к 1914 г. здесь было заложено 911 имений площадью более 1,3 млн десятин, а сумма выданных ссуд превысила 44,3 млн р. [11, 50–51].

Широкое развитие ипотечного кредита в конце XIX — начале XX вв. объясняется неразвитостью других форм сельскохозяйственного кредита, отсутствием капиталов, необходимых для адаптации к новым экономическим условиям, активной ролью в создании земельных банков государства, которое посредством этих кредитных учреждений пыталось регулировать поземельные отношения и управлять огромными массивами частновладельческих земель, значительная часть которых была заложена.

Ипотечный кредит предоставлял возможность приобрести землю без большого единовременного вложения капитала всем тем, кто желал организовать сельскохозяйственное производство на новых началах.

Ссудами ипотечных банков пользовались домовладельцы крупных городов и, прежде всего, губернских. Получаемые под залог недвижимого имущества ссуды использовались для жилищного строительства и торговли.

В ряде случаев поземельные ссуды представляли собой прямое кредитование промышленных предприятий — тогда, когда земля принадлежала промышленным обществам и товариществам, и тогда, когда имения принадлежали помещикам — владельцам или совладельцам находившихся на их землях предприятий (главным образом, сахарных, винокуренных).

К 1917 г. в Российской империи существовала развитая кредитно-банковская система долгосрочного ипотечного кредитования, которая имела основательное законодательное обеспечение. Однако с провозглашением земли всенародным достоянием, которое не могло быть объектом купли-продажи и залога, в декабре 1917 г. упраздняются основные ипотечные банки: Дворянский земельный банк и Крестьянский поземельный банк; в декабре 1918 г. — акционерные земельные банки; в мае 1919 г. — городские и губернские кредитные общества. Все акции, закладные листы и облигации этих кредитных учреждений аннулировались.

Литература

1. Пичета В.И. Белоруссия и Литва в XV — XVI вв. (исследование по истории социально-экономического и культурного развития). М., 1961.
2. Статут Вялікага княства Літоўскага 1588. Тэксты. Даведнік. Каментарыі. Мн., 1989.
3. Таранков В.И. Ценные бумаги государства Российского. М., 1992.
4. Боровой С.Я. Кредит и банки России (середина XVII в. — 1861 г.). М., 1958.
5. Труды комиссии, Высочайше учрежденной для устройства Земских банков. СПб., 1860.
6. Устав кредитный. СПб., 1903. Т. XI. Ч. 2.
7. Положение о городских общественных банках. Екатеринбург. 1912.
8. Экономика Беларуси в период империализма. Мн., 1963.
9. Отчет Минского городского кредитного общества за 1913 год. Мн., 1914.
10. Энциклапедыя гісторыі Беларусі: У 6 т. Мн., 2001. Т. 6. Кн. 1.
11. Статистический ежегодник России 1914 г. Петроград, 1915.

Н.У. САВИНА

МОЎНЫ АСПЕКТ У ЭКСКУРСАЗНАЎСТВЕ

Рынкавыя адносіны ў сучасны момант аказваюць непасрэдны ўплыў на змяненне структуры галін народнай гаспадаркі. Іх дынамічнасць назіраецца ў сферы турысцка-гасцінічнай і экскурсійнай дзейнасці.