

*В статье исследуются основы залога земли сельскохозяйственного назначения в России. С этой целью изучается исторический опыт залога земли в Крестьянском поземельном банке в конце XIX – начале XX века. В современных условиях земельно-ипотечное кредитование возможно лишь при условии активного участия государства. Определяется, что существующие экономические и правовые препятствия на практике исключают сегодня возможность ипотечного кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей.*

**Ключевые слова:** залог земли; законодательство России; исторический опыт; Крестьянский банк; сельское хозяйство; субъекты кредитных правоотношений.

**Сергей Анатольевич Фролов, канд. ист. наук, доцент,**  
*кафедра «Трудовое и предпринимательское право»,*  
ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный технический университет»;  
*seif.saf@ramdler.ru*

### **ИСТОРИЧЕСКИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ ЗАЛОГА ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РОССИИ (на примере Крестьянского банка в конце XIX – начале XX века)\***

Сельскохозяйственное производство занимает важное место в экономике любой страны и Россия не является исключением. Сегодня существующие экономические санкции со стороны стран Западной Европы и Северной Америки привели к снижению темпов роста национальной экономики России. Сельское хозяйство нуждается в дополнительных материальных ресурсах, одним из которых является долгосрочный банковский кредит.

Важность задач модернизации, стоящих в настоящее время перед страной, и необходимость концептуального осмысления проблем, с которыми сталкивается общество в период преобразований, делает актуальным изучение опыта реформ и анализ особенностей переходных эпох в истории России. Интерес в этом отношении представляет вторая половина XIX – начало XX вв. – период активных социально-экономических преобразований, в том числе в сельском хозяйстве. Изучение исторического опыта развития залоговых операций Тамбовского отделения Крестьянского банка является актуальным для изучения ипотечного кредитования земли сельскохозяйственного назначения и сегодня.

Организационно-правовым документом в деле предоставления ипотечного земельного кредита в имперской России было «Положение о Крестьянском поземельном банке». Официальное мнение большинства Государственного совета о создании государственного кредитного учреждения было поддержано Александром III 18 мая 1882 года вместе с утверждением «Положения о Крестьянском поземельном банке» [2, с. 22–23].

Земельный банк был образован с определенной целью – «оказывать крестьянам содействие в приобретении предложенных для продажи зе-

---

\* Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ и Тамбовской области в рамках научного проекта № 17-11-68004.

мель». Он подчинялся непосредственно министру финансов. Общее управление осуществлялось советом банка, управляющим и его товарищем. Заведование делами Крестьянского поземельного банка на местах возлагалось на отделения банка, учрежденные совместно с отделениями Дворянского земельного банка, и на губернских или уездных непреходящих членов отделений [6, с. 1922].

Наибольший размер ссуды не должен был ни в одной местности превышать: 125 рублей на каждую наличную в сельском обществе или товариществе крестьян душу мужского пола при общинном пользовании, либо 500 рублей на каждого отдельного домохозяина при подворном владении. В каждой местности размер ссуд под земельные участки, покупаемые при содействии банка, определялся на основании расписания нормальных десятичных цен [3, с. 1–2]. То есть цена земель определялась по нормальной оценке, а в исключительных случаях и по специальной оценке, когда не было сомнения в том, что ценность покупаемого участка не ниже нормальной оценки.

В оценку входили удобные земли: пашни, луга, сенокосы, выгоны и леса, а также при специальной оценке – пристани, базарные места, каменоломни и тому подобное. Ссуды рассчитывались по количеству удобных земель, но обеспечением их служили и остальные неудобные земли участка, хотя и не вошедшие в оценку, а также все, признаваемое принадлежностью недвижимого имущества. Для выдачи ссуд по специальной оценке принималось во внимание действительная, вполне обеспеченная доходность покупаемой земли. Специальная оценка производилась на основании осмотра земли в удобное для того время года [5, с. 9 – 11].

Ссуды выдавались в размере не больше 60 % нормальной и 90 % специальной оценок. Размер ссуды не должен был превышать продажной цены, условленной между покупателем и продавцом. При выдаче ссуды банк отбирал у заемщика залоговую подписку, в которой были указаны условия передачи имения в залог и обязательства по уплате долга. Без разрешения банка заемщик не имел права заключать арендные договоры, брать плату за аренду более чем на год вперед, продавать на сруб лес, произрастающий в имении, продавать или сносить какие-либо строения [7, с. 24–25].

Ссуды из Крестьянского банка выдавались, по желанию заемщиков, на 24 года 6 месяцев и 34 года 6 месяцев. Субъектами кредитных правоотношений являлись: сельские общества, товарищества из крестьян и отдельные крестьяне. Получившие из банка ссуду крестьяне обязаны были вносить ежегодно по 8,5 %, если ссуда была взята на 24,5 года, по 7,5 %, если ссуда была взята на 34,5 года. Уплата процентов должна производиться за каждое истекшее полугодие в сроки, установленные министром финансов. Отсрочка долга без увеличения его суммы, а также перезалог участка с выдачей дополнительной суммы допускались не ранее пяти лет со времени заключения займа. Крестьяне, желавшие воспользоваться ссудой Крестьянского банка для покупки земли, обращались в отделение банка с заявлением, в котором указывался размер и срок погашения требуемой ссуды. При необходимости указывалась фамилия нотариуса, оформлявшего «купчую крепость», а также местонахождение его конторы, к заявлению должны были быть приложены, независимо от документов, деньги на указанные законом публикации. Если предварительное условие о продаже земли обеспечивалось задатком, то покупателю необходимо

было внести этот задаток в местное отделение банка, которое выдавало его продавцу при окончательном расчете [3, с. 3 – 5].

Таким образом, была создана четкая структура, определены организационно-правовые аспекты ипотечного кредитования земли специализированным учреждением – Крестьянским поземельным банком, реализовавшим политику правительства в области землеустройства, землепользования и землевладения. Его образование было неразрывно связано с итогами реформы 1861 года, отменившей крепостное право.

В современных условиях функционирования рыночной экономики земельно-ипотечное кредитование тоже возможно лишь при условии активного участия государства. В данном направлении уже проведена определенная работа: принят и реализуется национальный проект «Развитие АПК» и его подпроект «Формирование системы земельно-ипотечного кредитования». Следующий этап предусматривает реализацию государственных программ развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013 – 2020 годы. Основными участниками системы кредитования сельского хозяйства определены ПАО «Россельхозбанк», ПАО «Сбербанк России», ПАО «Росагролизинг». В решении этой основополагающей задачи важнейшая роль должна принадлежать Россельхозбанку. Одна из инвестиционных схем финансирования сельского хозяйства уже существовала в рамках Постановления Правительства РФ от 11 октября 2014 г. № 1044 об утверждении Программы поддержки инвестиционных проектов, реализуемых на территории России, на основе проектного финансирования.

Предполагалось развитие малых форм хозяйствования в агропромышленном комплексе, меры которого включали в себя и систему земельно-ипотечного кредитования. В то же время наибольшую эффективность, с точки зрения развития сельскохозяйственного производства, могла бы показать ипотека земель коллективных сельскохозяйственных организаций. Учитывая финансовые трудности большей части этих предприятий и острую их нужду в инвестициях, возможность привлекать долгосрочные кредиты под ипотеку земли была бы реальным направлением восстановления материально-технической базы, плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения, восстановления и расширения мелиорированных земель [1, с. 86–87].

Кроме экономических трудностей реализации устойчивого развития долгосрочного ипотечного кредитования существуют препятствия и правового характера. Так, в соответствии с п. 2 ст. 63 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ) не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования [4].

Расширительное толкование рассматриваемой нормы указывает на недопустимость ипотеки, прежде всего земельного участка, не соответствующего определенным размерам. Если следовать данной трактовке п. 2 ст. 63 Закона № 102-ФЗ, то можно прийти к выводу о коллизии рассматриваемой нормы с некоторыми положениями гражданского законодательства о земельных участках. Так, в соответствии с п. 7 ст. 12 Федерального закона от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяй-

стве» (далее – Закон № 74-ФЗ) минимальные размеры земельных участков не устанавливаются для фермерских хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков, установленных законами субъектов Российской Федерации.

Тем самым, вновь образованные земельные участки фермерских хозяйств, основной деятельностью которых является, к примеру, виноградарство, и которые меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления, в соответствии с п. 2 ст. 63 Закона об ипотеке не могут быть предметом ипотеки. Тем самым мы сталкиваемся с противоречием в законодательстве, поскольку крестьянское (фермерское) хозяйство, осуществляя предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (п. 3 ст. 1 Закона № 74-ФЗ), вправе в лице своего главы совершать различные сделки, в том числе заключать договор об ипотеке земельного участка.

Продолжая изучать возможность залога части земельного участка, площадь которой соответствует минимальному размеру, установленному соответствующими нормативными актами, мы сталкиваемся со следующими особенностями. Текст рассматриваемой нормы Закона № 102-ФЗ говорит о возможности залога. Но прежде чем заложить земельный участок, его необходимо индивидуализировать. Процесс индивидуализации включает в себя межевание, постановку на кадастровый учет и регистрацию в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Завершающий этап – выдача свидетельства о государственной регистрации права собственности. Указанные условия обязательны в соответствии с п. 1 ст. 5 Закона № 102-ФЗ. Таким образом, осуществив процедуру индивидуализации, часть земельного участка становится самостоятельным земельным участком, объектом гражданского оборота. Между тем, ст. 130 ГК РФ, раскрывающая понятие недвижимых вещей, не выделяет в качестве объекта недвижимости часть земельного участка. По такому же пути идет и судебная практика. Это означает, что буквальное толкование п. 2 ст. 63 Закона № 102-ФЗ приводит к выводу о возможности залога части земельного участка, что противоречит положениям ГК РФ о недвижимости и судебной практике. Расширительное же толкование приводит к коллизии между положениями Закона № 102-ФЗ и Закона № 74-ФЗ [8, с. 16–17].

Отметим, что земельно-ипотечное кредитование сегодня является проектным направлением формирования долгосрочного кредитования сельского хозяйства. Однако без государственной поддержки кредитных организаций, таких как Россельхозбанк, невозможно реализовать на практике залог земель сельскохозяйственного назначения.

#### *Список литературы*

1. **Баев В. Г., Фролов С.А.** Организационно-правовые аспекты совершенствования ипотечного кредитования земель сельскохозяйственного назначения в России // Современное право. 2016. № 8. С. 86 – 91.

2. **Вдовин В. А.** Крестьянский поземельный банк (1883 – 1895 гг.). М., 1959. 107 с.
3. **Извлечение** из положения о Крестьянском поземельном банке. Тамбов, 1884. 17 с.
4. **Об ипотеке** (залоге недвижимости): федер. закон от 16.07. 1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 01.07.2017 г.) // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.
5. **Правила** действий Крестьянского поземельного банка и его отделений. СПб., 1894. 13 с.
6. **Устав** Крестьянского поземельного банка // Свод законов. СПб., 1910. Т.11. С. 1922 – 1954.
7. **Устав** Крестьянского поземельного банка. М., 1897. 36 с.
8. **Фиошин А. В.** К вопросу о совершенствовании правового регулирования ипотеки земельных участков // Юрист. 2012. № 3. С. 14 – 17.

#### References

1. **Baev V.G. Frolov S.A.** [Dissertation topics: Organizational-legal aspects of perfection of hypothecary crediting of the earths of an agricultural purpose in Russia] *Sovremennoe pravo* [The modern law], 2016, no. 8, pp. 86-91. (In Russ.)
2. **Vdovin V.A.** *Krest'yanskii pozemel'nyi bank* [Peasant Land Bank], Moscow, 1959, 107 p. (In Russ.)
3. *Izvlechenie iz polozheniya o Krest'yanskom pozemel'nom banke* [Extract from the provisions of the Peasant Land Bank], Tambov, 1884, 17 p. (In Russ.)
4. [On the mortgage (real estate pledge)], *Fedelal'nyi zakon ot 16.07.1998 g. № 102-FZ* [Federal law of July 16, 1998 no. 102-FZ], 1998, no. 29, article 3400. (In Russ.)
5. *Pravila deistvii Krest'yanskogo pozemel'nogo banka i ego otdelenii* [Rules of action of the Peasants' Land Bank and its branches], Saint Petersburg, 1894, 13 p. (In Russ.)
6. [Charter of the Peasants' Land Bank], *Svod zakonov* [Code of laws], Saint Petersburg, 1910, vol.11, pp. 1922-1954. (In Russ.)
7. *Ustav Krest'yanskogo pozemel'nogo banka* [Charter of the Peasants' Land Bank], Moscow, 1897, 36 p. (In Russ.)
8. **Fioшин A.V.** К вопросу о совершенствовании правового регулирования ипотеки земельных участков [On the issue of improving the legal regulation of mortgages of land], *Yurist*, 2012, no. 3, pp. 14-17. (In Russ.)

### HISTORICAL BACKGROUND OF THE AGRICULTURAL LAND MORTGAGE IN RUSSIA (Case Study of Peasant's Land Bank in Late XIX – early XX centuries)

**S. A. Frolov**, *Candidate of Science (History), Associate Professor,  
Department of Labor and Business Law,  
Tambov State Technical University;  
seif.saf@rambler.ru*

*This article examines the basics of agricultural land mortgage in Russia. The historical experience of the agricultural land mortgage in the Peasant's Land Bank in the late 19th – early 20th centuries is described. In present conditions, land and mortgage lending is possible only with the active participation of the state. It is determined that the current economic and legal obstacles in today's practice eliminate the possibility of mortgage lending to agricultural producers.*

**Keywords:** security of land; Russian legislation; historical experience; Peasant's Land Bank; agriculture; subjects of credit relations.

© С. А. Фролов, 2017

*Статья поступила в редакцию 25.10.2017*