

## ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ В ВЕЛИКОМ КНЯЖЕСТВЕ ЛИТОВСКОМ

Ю.Л. Грузицкий,

*кандидат исторических наук, доцент кафедры экономической истории  
Белорусского государственного экономического университета*

Сегодня ипотека становится важным фактором экономической и социальной жизни как нашей страны, так и всего мирового сообщества. Только, например, принятие Национальным собранием Республики Беларусь Закона об ипотеке, а также ипотечный кризис, вызвавший глобальное финансовое потрясение, говорят о необычайной актуальности данной проблемы. Обращение к истокам отечественной ипотеки, выявление ее особенностей и закономерностей не только представляет чисто академический интерес, но также позволяет реконструировать богатый финансовый инструментарий залоговых операций, который активно использовался на разных этапах истории Беларуси.

Кредитование под залог недвижимого имущества, прежде всего земли, имело место уже в Великом княжестве Литовском (ВКЛ), ядро которого составляли белорусские земли. В те канувшие в историю столетия отсутствовали специальные централизованные кредитные учреждения, занимавшиеся ипотекой, однако подобная форма кредита зародилась довольно рано и быстро утвердилась на рынке ссудного капитала.

Дошедшие до нас документальные источники свидетельствуют, что с появлением в ВКЛ первых законодательных актов, предоставляющих или дарующих какие-либо права, так называемых «привилеев» (лат. – *privilegium*), залог недвижимости получил юридическое оформление. Так, великокняжеским привилеем Витовта от 1388 г. еврейскому кагалу Бреста, располагавшему свободными капиталами и представлявшему собой экономически развитую и организованную общину, разрешалось брать различные «заставы» (залог) «в виде движимого и недвижимого имущества и продавать их по истечении срока, если бы они не стоили

больше выданных под залог денег» [1. С. XIX]. Исследователи залогового права полагают, что привилей Витовта не только узаконил залог недвижимого имущества, но и определил порядок его выкупа и утраты, сформулировал основные нормы заставы, вплоть до условий ввода во владение и выкупа. Правда, при этом размеры платы за ссуженную стоимость верховная власть не устанавливала [2. С. 235–237; 3. С. 56]. Впоследствии эти нормы были подтверждены и конкретизированы другими правовыми источниками ВКЛ.

В качестве субъектов ипотечных отношений выступали многие представители средневекового феодального общества: земельные магнаты, шляхта, простые землевладельцы, мещане, различные братства – религиозно-национальные и ремесленно-купеческие организации городского населения, а также само государство.

В XIV–XV вв. на белорусских землях утвердились две основные формы ипотечного кредита:

- ипотека, предполагавшая залог без его передачи кредитору в форме записи долга на недвижимом имуществе в судебных книгах;
- передача ссудополучателем заложенного имущества – имения кредитору вместе с крестьянами и другими работниками на период действия кредитного соглашения.

Относительно простым был механизм обычной ипотеки. Недвижимость, являвшаяся обеспечением ссуды, не переходила во владение и пользование кредитору в течение срока заставной сделки, а оставалась у заемщика. Но если задолженность по ссуде не погашалась в установленный срок, то кредитор вступал во владение залогом до возвращения ссуженной стоимости. Такие отношения чаще всего оформлялись «заемным листом». На-

пример, в 1597 г. землянин (землевладелец) Новогрудского воеводства пан Я. Вирло заставил на 3 года за 45 коп грошей (копа – счетная денежная единица, составлявшая 60 грошей литовских) землянину Слонимского повета В. Якубу имение Худобовщину. При невозврате ссуды в определенный срок недвижимость переходила кредитору во «владение» до полного погашения долга: «держати и спокойне ужывати аж до одданья грошей все сполна» [4. С. 259–260]. Аналогичный заемный документ находим в актовом книге Минского городского суда. В 1582 г. землянин Т. Мартинович занял у пани Г. Васильевой 100 коп грошей под залог имения Дексняны. При невозможности заемщика рассчитаться по своим обязательствам в годичный срок заставленные земли должны были поступить во владение Васильевой до того времени, пока должник не выполнит перед ней свои финансовые обязательства [5. С. 126–127].

Более сложным и многообразным был механизм ипотеки с передачей недвижимого имущества кредитору, который фактически становился хозяином залога, не являясь юридически его собственником. Землевладельцы, домовладельцы, мещане, феодалы и верховная власть широко использовали такую форму кредита для получения необходимых денежных средств.

Подобный вид ипотеки породил так называемое «заставное» владение. Держатель заставы приобретал право эксплуатации имения, получая доходы с него либо в погашение выданной ссуды, либо как плату за пользование ссуженной стоимостью – своего рода проценты, до возвращения долга.

Держатель заставного имения нередко приобретал финансовый и судебный иммунитет. В его распоряжение поступали не только доходы от эксплуатации имения, но и ряд налогов, которые платило население, а также судебные пошлины, хотя залогодержатель, как правило, должен был выполнять перед государством определенные обязанности, в первую очередь – воинскую.

Крупнейшим заемщиком на ипотечном рынке ВКЛ выступало государство в лице великого князя – господара. Напряженность государственных финансов – скарба вынуждала правящие круги обращаться к частному кредиту с передачей обширных земель-

ных владений княжества в заставу. Такая практика покрытия дефицита государственного бюджета еще более ухудшала состояние великокняжеского скарба, ставила верховную власть в зависимость от кредиторов – обладателей свободных капиталов, прежде всего крупных феодалов, рассчитываться с которыми по финансовым обязательствам становилось все сложнее.

В отличие от сегодняшнего дня, когда недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, не может так свободно являться объектом залога, в период господства феодальных отношений центральная власть широко и, можно сказать, беспечно использовала ипотеку как государственный кредит для финансирования своих расходов. Великий князь объяснял все заставы господарских и земских «дворов» острой потребностью в денежных средствах «на наши потребности и земские», «для уплаты служебным людям» и др.

Объектом заставы могло быть все недвижимое имущество, связанное с землей: волости, села, поселки, жилища, замки, постройки, а также дворовое хозяйство, представлявшее собой винокурни, мельницы, угодья, леса, водоемы и связанные с ними промыслы – охота, пчеловодство, рыбная ловля и т. д.

Варианты залога земли были самые разные: в ряде случаев залогодержатели платили в казну часть доходов, получаемых от эксплуатации имущества, иногда доходы шли на полное погашение ссуды или же только на взыскание своего рода процентов по ней. Имущество в заставу могло передаваться на определенный срок, а также до возврата кредита с переходом наследникам залогодержателя. Имел место залог и «до живота» – смерти кредитора.

Условия кредита оформлялись заставным листом, где оговаривались обязанности держателя заложенного земельного владения, срок заставы, последствия для заемщика, если имение не было выкупленным в установленный срок. Примечательно, что с передачей государственных земель в заставу на них нередко прекращалась судебная деятельность местных органов власти, которые теряли там и право на сбор налогов.

Плата за пользование ссуженной стоимостью при такой форме кредита оговари-

валась относительно редко, да и сложно было определить норму ссудного процента при полной передаче объекта залога во владение кредитора. Ведь заставлялись не только имения, но и значительные территории с селами, городами, замками. Так, князь Сигизмунд I в 1518 г. выдал грамоту на передачу в залог замка Берестье «з местом и з иными пожитки», т. е. городом и его хозяйством, земельному магнату Ю. Ильичу с введением во владение за ссуду в 500 коп грошей [7. С. 46]. Предоставленный кредит погашался чаще без каких-либо процентов, потому что ссуженная стоимость с избытком выкачивалась из заложенных земельных владений и феодально-зависимых людей, проживавших там.

Вместе с тем имеются примеры кредитных договоров, в которых оговаривалась плата за пользование ссуженной стоимостью при переданном во владение имуществе, которая фактически и предполагала своеобразную норму ссудного процента. Так, при залоге государственным скарбом в 1565 г. Слонимского староства (государственного имения) за 3000 коп грошей феодалу Г. Воловичу предусматривалось годовое «нагороженне» по 300 коп грошей, т. е. 10% [8. С. 185]. Великий князь, передавая в 1518 г. за ссуду в 600 коп грошей магнату Г. Громьке замок Свислочь с прилегающей к нему волостью, определил скарбу ежегодную плату за ссуженную стоимость в 25 коп грошей – «грошовое дани на год по полтредьцать коп грошей», т. е. лишь 4,2%. Однако в этом случае кредитор имел право получать дополнительно натуральную плату «по пяти уставов меду» в год [9. С. 58]. Характерно, что при таких условиях кредитной сделки некоторые доходы, в первую очередь налоги, нередко передавались в государственную казну. Скарбовым ревизорам предстояла работа по выявлению от утаивания доходов с переданных кредитору земель. Однако автором не найдено достаточное количество таких сделок казны с кредиторами, которое позволяло бы утверждать действие какой-либо определенной нормы ссудного процента.

Известный белорусский историк М. Довнар-Запольский, анализируя ипотеку как механизм управления государственным имуществом ВКЛ при династии Ягеллонов, назы-

вал размеры платы за полученную казной ссуженную стоимость – 10% [8. С. 185]. Однако приведенные им некоторые примеры характеризуют лишь государственный кредит определенного периода. К тому же Довнар-Запольский делает оговорку о существенных колебаниях размеров платы – «нагороды» за такие ссуды. Ко всему в многочисленных финансовых документах, фиксирующих такие кредитные сделки, плата за ссуженную стоимость не оговаривается.

Как свидетельствуют источники, великокняжеский скарб нередко практиковал заставу своей недвижимостью на определенный период для возвращения долга путем эксплуатации залога. Так, в 1520 г. князю В. Соломирецкому был отдан замок Могилев с волостью на три года «на выбиратье суммы пенязей его», т. е. возврата денег, предоставленных в ссуду [7. С. 58]. После этого срока имение было передано князю в простое держание, с условием уплаты налогов с него в пользу великокняжеского скарба. Имеется немало срочных кредитных соглашений, предполагавших эксплуатацию залога с целью погашения ссуды [7. С. 69, 83].

Обращение к заставным актам периода правления Сигизмунда I позволяет утверждать, что в ряде случаев они были и бессрочными: «держати до тых часов, поки, даст Бог..., мы тую суму пенезей ... отложим», т. е. до возвращения долга. При этом оговаривалось право на передачу залога жене и детям кредитора в случае его смерти до полного погашения ссуды казной [7. С. 44–48]. Это означает, что залогодержатель и его наследники владели заложенным имуществом вплоть до его фактического выкупа должником через погашение ссуды. Такие финансовые сделки были более выгодны кредиторам из-за их бессрочности, позволявшей усиленно эксплуатировать земельные владения до возвращения ссуженной стоимости – «суммы пенезей».

Примером многообразия ипотечных сделок государства с феодалами является сдача в «заставу» великим князем ВКЛ Александром дворянину Д. Дедковичу Брагинской волости с целью возмещения понесенных им расходов в размере 230 коп грошей «на господарской службе». Великокняжеской грамотой 1506 г. было определено: «нехай он

тую волостку держит и дан грошовую и медовую и куничную, и вси иные доходы, которые с тое волостки нам даваны, берет до тех часов, поки он тую двести коп и тридцат коп грошей тыми нашими доходы себе заплатит» [10. С. 118]. Несмотря на своеобразие таких кредитных отношений, при которых казна «живых» денег не получила, налицо все признаки обычной заставы, как и самой процедуры ее оформления.

Имел место и перезалог заставленной казной недвижимости. Так, в 1520 г. пану Я. Юнделовичу было разрешено «откупити» у маршалка Н. Станиславовича «двор» Ошмяны, который ему был заставлен за 600 коп грошей. Передачу залога для погашения ссуды разрешили только на 7 лет, а затем владения передавались Я. Юнделовичу «в держание до живота» [7. С. 75]. В данном случае владение заложенным поместьем было ограничено во времени и имущество в конечном итоге все же возвращалось государству.

Безответственная финансовая политика верховной власти привела к тому, что в первой четверти XVI в. господарский скарб превратился в крупного должника известных шляхетских родов. Это вело к усилению позиций земельных магнатов и ослаблению центральной власти. Тяжелое положение государственной казны стало предметом обсуждения на Гродненском сейме 1522 г., где некоторые солидные кредиторы решились «спустити» (простить) господарскому скарбу долги, ибо существовала реальная угроза для великого князя остаться без земельных владений и денежных средств. В итоге казне «спустили пенеци» пан Ю. Ильич из Лиды и Белицы, князь В. Шахович из Могилева, пан Ю. Немирович из Любошан, кричевский князь В. Жилинский и еще 12 крупных феодалов [11. С. 289]. Однако из этого не следовало, что кредиторы пошли на такие жертвы бескорыстно, руководствуясь патристическими мотивами. В конечном итоге заложенная казной недвижимость осталась у большинства бывших заимодателей во владении как компенсация. Тому же Ю. Ильичу, например, были отданы староства, которые ранее были у него в залоге, в пожизненное владение [12. С. 85–86]. Так действовал один из механизмов расширения крупного феодального землевладения.

Со временем представители шляхетского сословия стали открыто выражать недовольство кредитной политикой великого князя, которая вела к сокращению государственных владений и поступлений в казну. На Виленском сейме 1528–1529 гг. ими было выдвинуто требование покончить с заставными привилегиями земельным магнатам и не передавать в «держание» выкупленные казной города и земли [13. С. 248–250]. В итоге верховная власть вынуждена была несколько изменить механизм государственного кредита.

В 1562 г., спустя более чем три десятилетия, в грамоте Сигизмунда II, выданной пинскому и кобринскому старосте С. Довойне, у которого казна получила ссуду более 2200 коп грошей, отмечалось, что ее погашение должно осуществляться из определенных источников без передачи залога во владение: доходов Пинска и Кобрин. Земскому подскарбию (казначею) вменялось в обязанность следить за правильностью выплачиваемого долга [14. С. 139–140].

В последней четверти XVI в. по-прежнему имел место заклад королевских экономий – земель, доходы с которых шли на содержание двора, но при более определенных условиях и даже указании цели получения ссуды. Так, в 1575 г., период «межкоролевья», рада ВКЛ – орган представительной власти – выдала витебскому каштеляну (управляющему замком) П. Пацу «лист» на право владения имением верховного правителя Берзники за 800 коп грошей, полученных в ссуду государственным скарбом «для ведения Московской войны». Срок нахождения имения у кредитора – один год. При несвоевременном возврате долга казной Пац имел право держать заложенную недвижимость только до погашения ссуды – «рок от року» [15. С. 255–256].

В 1598 г. новый правитель, Сигизмунд III, дал канцлеру Л. Сапеге привилей на получение третьей части доходов Перновского староства в погашение взятой у него скарбом ссуды в 15 000 польских злотых (злотый – счетная денежная единица, составлявшая 30 грошей) [16. С. 60–62]. Следовательно, остальные две части доходов должны были пойти в казну. В 1599 г. тот же Сигизмунд III определил погашение ссуды в 4000 злотых, предоставленной казне оршанским старостой Г. Са-

пегой, могилевскому магистрату в виде чинша – денежного оброка [17. С. 53–54].

Как видно, в заставных актах государства с частными лицами, которые относятся ко второй половине XVI в., уже не фиксируются распространенные привилегии на фактически бесконтрольное «выбирание суммы пенязей». Очевидно отсутствие возможности последующего перехода залога в держание «до живота», или «на вечность».

В ВКЛ в ипотечные кредитные отношения часто вступали не только представители высших сословий и государственная казна, но и простые люди. Документы свидетельствуют о том, как в 1530 г. господарский конюх В. Станкевич заложил за «4 копы без 20 грош» (220 грошей) свою землю другому господарскому конюху Т. Лаврыновичу [18. С. 78]. Залог низшим сословием земли, главного источника существования в эпоху феодализма, нередко порождал конфликты, которые решались в судебном порядке. Так, в 1539 г. братья К. и И. Вешеневичи заставили односельчанину Ф. Проневичу «два поля и сеножать» в Гродненском повете за 6 коп грошей сроком на один год. Не погасив ссуды, заемщики стали требовать возврата своих угодий, мотивируя это тем, что заложили их «только на одно лето». Но решение суда было непреклонным: Проневич держит поле до тех пор, пока братья кредитору «пенези его отложат» [19. С. 6]. Таким образом, и среди крестьян через ипотеку осуществлялась мобилизация – перераспределение земли в соответствии с потребностями и возможностями хозяйства.

Подобных документов автором обнаружены десятки. Отметим, что судебные органы всегда решали вопрос в пользу кредитора без каких-либо исключений. Однако юридическое оформление крепостного права фактически лишило феодально-зависимых людей возможности свободно вступать в подобные финансовые отношения.

При ипотеке физических лиц также практиковался перезалог имений, при котором кредитор, получивший недвижимость в заставу, имел право ее передачи третьему лицу за большую или за такую же сумму. В 1541 г. брестчанин Л. Немец перезаложил полученное в залог за 6 коп грошей от боярина Ф. Родгосского имение за такую же

сумму другому кредитору, который, по сути, разорил это хозяйство: «взял у него овец двадцатеро а коз семьнадцать ... три коровы, два вола ...» [18. С. 198]. Суд, рассмотревший иск хозяина имения к своему кредитору за такой произвол, признал действия Л. Немца законными.

Имеются примеры ипотечных соглашений, в которых сразу фиксировалось право кредитора на перезалог. В заставном листе пинского боярина Ф. Володковича, выданного М. Есковичу в 1533 г. на невозвращенную ссуду в 20 коп грошей, было разрешено «заставить отчизну нашу в двацать коп грошей» [20. С. 232]. Активная эксплуатация кредиторами заложенных имений нередко приводила к их полному разграблению. Возникали конфликты между залогодателями и залогодержателями, вплоть до отнятия собственником силой своего имения, которые разрешались в судебном порядке.

Юридическое оформление крепостного права во второй половине XVI в. предопределило и распространение залога земельных владений вместе с зависимыми крестьянами и их хозяйством. Так, в заявлении землянина Г.И. Гричина Пинскому городскому суду на заставу имения торговцу Н. Песаховичу указывалось о передаче кредитору «шести человек своих у тридцать и трох копах грошах и у пяти ведрах меду пресного с их землями, входами и пожитками, службами и подачками» [20. С. 197]. В 1569 г. слонимский земский суд зарегистрировал заставную запись в 160 коп грошей пана С. Немеры на 8 служб «людей оседлых» «со всеми платы, доходы и повинностями тыми» сроком на один год, с правом «судити, радити и ими справовати» [21. С. 365–367]. Тяжесть погашения ссуды припадала на хозяйства феодально-зависимых земледельцев.

Ипотечный кредит получил широкое распространение и среди горожан, в первую очередь мещанства. Так, в 1578 г. могилевчанка Г. Федоровна получила ссуду в 70 грошей у земляка Л. Михайлова сроком на один год. Обеспечением без передачи во владение являлась ее усадьба на улице Княжицкой [22. С. 206]. Такие ссуды брали не только горожане, но и органы местного управления. В феврале 1622 г. могилевский магистрат получил кредит в размере 100 коп грошей

у Г. Самуеловича, отдав ему на 10 лет в пользование городской дом с усадьбой [23. С. 374]. Здесь уже налицо передача заложенной недвижимости во владение кредитора.

Важное место на финансовом рынке белорусских земель, особенно во времена Речи Посполитой, занимали различные духовные ордена, католические, православные и униатские церкви. Значительным богатством выделялись многие монастыри, которым феодалы нередко завещали большие суммы денег и целые поместья «на помин души». Располагая немалыми капиталами, эти монашеские общины часто размещали их в ссуды – как обычные, ростовщические, так и ипотечные. При большом разнообразии таких финансовых отношений монастырей с частными лицами существовали и определенные особенности кредитования под залог недвижимости, заключавшиеся в жестких условиях сделок и определенном риске невозврата долга церковным учреждениям.

Есть немало примеров ипотечных актов, в которых предполагалась передача во владение духовенству заложенного имения. Так, в 1677 г. земский судья Ю. Млюндский заставил на 3 года Оршанскому Кутевскому монастырю за 1300 злотых имение Рещухово с правом владения. По условиям сделки недвижимость оставалась у монастыря до полного погашения ссуды [24. С. 456–458]. В 1717 г. витебский подкормий Л. Кисель заложил также на 3 года имение Дрчилюки местному базилианскому монастырю за 120 000 злотых с вводом кредитора во владение. Но при этом базилианцы должны были вносить в казну земские повинности [25. С. 163–171]. Есть примеры передачи поместья и на более продолжительное время. Так, в 1682 г. Минскому женскому монастырю было передано в «посессию» – держание на 10 лет – имение местной землевладелицы Б. Друцкой-Горской за полученную ссуду [26. С. 456–458]. Однако такой срок владения недвижимым имуществом встречается довольно редко.

Духовенство было заинтересовано в относительно краткосрочных (от одного до трех лет) ипотечных сделках, так как несвоевременный возврат ссуды предполагал серьезные санкции: «заруку» – неустойку, «совитость» – удвоение долга и компенсацию за

«шкodu» – убытки. В 1645 г. Литовский трибунал, верховный судебный орган, присудил пани Е. Станской к уплате Минскому женскому монастырю Св. Троицы за несвоевременно возвращенную ссуду в 100 коп грошей, взятую в 1643 г. на один год под залог имения Заполье в Минском воеводстве, 402 копы грошей [24. С. 31–32]. В эту сумму вошли проценты по кредиту, а также учет «совитости, заруки и шкоды».

Имеются примеры и более суровых судебных приговоров. Е. Потоцкая, жена подчасего ВКЛ К. Потоцкого – придворного сановника, взяла в 1652 г. у Пинского Варваринского монастыря значительную ссуду – 812 090 злотых под залог имения Здитовцы в Брестском воеводстве. В назначенный срок супруги долг не погасили, вступить кредитору во владение не позволили, на неоднократные вызовы в суд не реагировали. В итоге в 1665 г. верховный суд, невзирая на высокие ранги, назначил в пользу монастыря 3 296 365 злотых с учетом штрафов и судебных издержек. Тут вмешался король Ян Казимир, предложивший отложить слушание дела до следующего трибунала [24. С. 157–160]. Сведений о выплате такой суммы автором не обнаружено. Есть все основания полагать, что в ряде случаев духовенство теряло капиталы из-за невозможности возврата ссуженной стоимости с такими огромными «накрутками» или благодаря высокой протекции заемщикам.

В XVII в. в Великом княжестве Литовском ограничивались права определенных слоев населения на земельную собственность, что в определенной мере сужало возможности развития ипотечного кредита. Однако свободные горожане сохраняли возможность получения недвижимости в «заставу» до конца существования Речи Посполитой, в составе которой с 1569 г. находились белорусские земли. Так, в 60–70-х годах XVII в. полоцкий радца, член магистрата А. Кособуцкий на условиях заставного права владел различными землями в Полоцком воеводстве. В 1664 г. землянин Полоцкого воеводства И. Невельский за взятые у Кособуцкого в долг 1750 злотых отдал ему «по закладной записи» свое имение Ясо, в котором имелись пахотные земли, сенокосы и леса, «в держание и спокойное, без перешкоды ужыванье

заставным правом» на 12 лет, до возврата полученной суммы [27. С. 237].

До последней четверти XVIII в. сохранялось право на заставное владение недвижимостью и для такой многочисленной категории белорусских горожан, как евреи. Например, имеется свидетельство о введении судом в 1594 г. Х. Мошевича во владение имением Полонка в Новогрудском повете, принадлежавшего пану А. Монтовту, за невозврат ссуды в 227 коп грошей. В 1605 г. слонимский землянин Л. Галабурда занял на один год у местной еврейки Х. Шемановой 140 коп грошей и передал ей облигационную запись с обеспечением кредита на имение Сергеевичи в Пинском повете. При несвоевременном возврате ссуды Шемановой поместье передавалось во владение с широкими правами: «подданных его судити, радити, а выступать венами и горлом карати» – предавать смерти [28. С. 72–75; 46–48]. Вместе с тем, как свидетельствуют источники, широкое распространение получили не заставные сделки с недвижимостью при участии еврейского населения, а арендные соглашения, в которые оно вступало, что вызывает определенную путаницу в некоторых исследованиях по аграрным отношениям.

В XVII–XVIII вв. наблюдаются заставные сделки с землей при участии крестьян, несмотря на запреты ипотечных соглашений для этой социальной группы. В годы продолжительных войн и разрушений – тяжелейшее для хозяйства белорусского края время, как отмечает исследователь феодального землепользования В.Ф. Голубев, помещики и великокняжеская администрация нередко закрывали глаза на проводимые крестьянами операции по заставе надельных земель. Так, крестьянин И. Блаха из деревни Патулахи имения Кодино Витебского воеводства в 1729 г. сдал половину своего надела в заставу односельчанину С. Белошапке. Помещик не запретил этой сделки, но потребовал уплаты чинша с заложенной земли от ее хозяина, а не залогодержателя. С середины XVIII в. межкрестьянские заставные соглашения уже не одобрялись феодальным государством [29. С. 110, 138].

Подтверждением распространенности залога земель крестьянами служит инвентарь (описание феодального владения) Гроднен-

ской экономии от 1712 г., в котором отмечается получившая «в тягостные времена» широкий размах такая форма кредита. Составители инвентаря называют «бесправием» практику заставы волочной, «надбавок» и даже господарской земли, которая долго продолжала оставаться в залоге, а крестьяне не в состоянии были платить чинш и другие подати. Залогодержатели, в свою очередь, сдавали эту землю крестьянам, также ничего не уплачивая в казну [30. С. 226–227].

В ипотечных сделках в качестве заемщика принимала участие сохранившаяся и в XVIII в. крестьянская сельская община. Так, в 1724 г. члены общины деревни Закросники Кобринской экономии дали заставной лист на участок земли крестьянину Д. Колюпику. Бедственное положение заставило их под 100 злотых заложить два участка общественной земли сроком на два года. Исследователями приводятся многочисленные примеры сдачи общинных земель в заставу шляхте [31. С. 164; 304–306]. Но в целом права общины на распоряжение землей ограничивались.

Однако развитие товарно-денежных отношений, сопровождавшееся имущественной дифференциацией крестьянства и его расслоением, вело к тому, что некоторые зажиточные представители этого сословия, тесно связанные с рынком, пользовались землей, взятой у феодала за ссуженный ему капитал. В источнике, который относится к Шкловскому графству, отмечается, что крестьяне села Степково А. и О. Петраковы в 1771 г. держали под залог одну волоку за полученные у них в кредит 666 тынфов (тынф – счетная денежная единица в 45 грошей). Там же зафиксирован факт сдачи помещиком крестьянам села Мезлево А. и И. Иванковичам шести волок земли за полученные у них в ссуду 6000 злотых [32. С. 224].

В XVIII в. наблюдался рост задолженности крупнейших магнатов Речи Посполитой, среди которых особенно выделялись Огинские и Радзивиллы. Переданные ими в заставу кредиторам имения в ряде случаев попадали в руки нарождавшейся буржуазии. В 1766 г. крупное радзивилловское владение Негневичи в Налибокской пушке оказалось в залоговом владении И. Хрептовича, который применял прогрессивные агротехнические приемы обработки земли, сочетал сельско-

8. *Довнар-Запольский М.* Государственное хозяйство Великого княжества Литовского при Ягеллонах. Киев: Тип. имп. ун-та Св. Владимира, 1901. Т. 1.

9. *Литовская Метрика.* 11: Книга записей (1518–1523) / Ин-т истории Литвы [Подгот. А. Дубонис]. Вильнюс: Mokslo ir enciklopediju leidykla, 1997.

10. *Lietuvos Metrica.* Kn. Nr. 6: (1494–1506). Užrašymu knyga 6 / Parengė Algirdas Baliulis. Vilnius: Lietuvos istorijos instituto leidykla, 2007.

11. *Литовская Метрика.* 15: Книга записей (1528–1538) / Ин-т истории Литвы [Подгот. Э. Банионис, А. Балюнис; Предисл. А. Балюниса]. Вильнюс: Mokslo ir enciklopediju leidykla, 1997.

12. *Пицета В.И.* История сельского хозяйства и землевладения в Белоруссии (до конца XVI в.). Минск: Изд. Наркомзема, 1928. Ч. 1.

13. *Любовский М.* Литовско-Русский сейм. Опыт из истории учреждения в связи с внутренним строем и внешнею жизнью государства / Матвея Любовского. Издание императорского общества истории и древностей российских при Московском университете. М.: Унив. тип., 1900. 850, 232, LXXII с.

14. *Белоруссия в эпоху феодализма:* сб. документов и материалов: в 3 т. / АН БССР, Ин-т истории, Архивное упр. МВД БССР. Т. 1: С древнейших времен до середины XVII века. Минск: Изд-во Акад. наук БССР, 1959.

15. *АВАК. Акты Виленского городского суда.* Вильна: Тип. А.Г. Сыркина, 1875. Т. 8. XXVI, 652, 85 с.

16. *Археографический сборник документов,* относящихся к истории Северо-Западной Руси, издаваемый при управлении Виленского учебного округа: в 14 т. Вильна, 1867–1904. Т. 3. Тип. губ. правл., 1867. XVIII, 365 с.

17. *Беларускі архіў.* Т. 1. (XVI–XVII ст.). Менск: 1-я Дзярж. друк., 1927. XXXII, 267 с.

18. *Литовская Метрика.* 6: Книга судных дел (1528–1547): (Копия – конец XVI в.) / [Подгот.: И. Валиконите и др.; Редкол.: С. Лазутка (отв. ред.) [и др.]. Вильнюс: Изд-во Вил. ун-та, 1995.

19. *АВАК. Акты Гродненского земского суда.* Вильна: Тип. А.Г. Сыркина, 1890. Т. 17. LXXIV, 560 с.; 3 л. факс.

20. *Гісторыя Беларусі ў дакументах і матэрыялах.* Т. 1. IX–XVIII ст. Мінск: Выд. АН БССР, 1936.

21. *АВАК. Акты Слонимского земского суда.* Вильна: Тип. А.Г. Сыркина, 1895. Т. 22. LXIV, 471 с.

22. *Историко-юридические материалы,* извлеченные из актов книг губерний Витебской и Могилевской и изданные под редакцией Д.И. Довгялло (ИЮМ). Вып. 32. Витебск: Типо-литогр. Бр. Подземских, 1906. 442 с.

23. *ИЮМ.* Вып. 8. Витебск: Губ. тип., 1877. 530, VII с.

24. *АВАК. Декреты Главного литовского трибунала.* Вильна: Тип. А.Г. Сыркина, 1888. Т. 15. XLIV, 552 с.

25. *ИЮМ.* Вып. 24. Витебск: Тип. Г.А. Малкина, 1893. 516, XXXIII с.

26. *АВАК. Акты Главного Литовского трибунала.* Вильна: Тип. А.Г. Сыркина, 1880. Т. 11. XLII, 545, 71 с.

27. *ИЮМ.* Вып. 25. Витебск: Губ. тип., 1895. 505 с.

28. *АВАК. Акты о евреях.* Вильна: Тип. «Русский Почин», 1901. Т. 38. LVI, 439 с.

29. *Голубеў В.Ф.* Сялянскае землеўладанне і землекарыстанне на Беларусі: XVI–XVIII стст. / Пад рэд. В.І. Мялешкі. Мінск: Навука і тэхніка, 1992.

30. *Белоруссия в эпоху феодализма:* сб. документов и материалов: в 3 т. / АН БССР, Ин-т истории, Архивное упр. МВД БССР. Т. 2: С середины XVII до XVIII века, до воссоединения с Россией. Минск: Изд-во Акад. наук БССР, 1960.

31. *Голубеў В.Ф.* Сельская абшчына ў Беларусі XVI–XVIII стст. Мінск: Беларус. навука, 2008.

32. *Гісторыя сялянства Беларусі:* са старажытных часоў да 1996 г.: у 3 т. / [Я.К. Анішчанка, Г.Я. Галенчанка, В.Ф. Голубеў і інш.; Гал. рэдкал.: М.П. Касцюк (старшыня) [і інш.]; Нац. акад. навук Беларусі. Ін-т гісторыі. Мінск: Беларус. навука, 1997. Т. 1: Гісторыя сялянства ад старажытнасці да 1861 г.

33. *Козловский П.Г.* Землевладение и землепользование в Белоруссии в XVIII – первой половине XIX вв. / Ред. Н.Н. Улащик. Минск: Наука и техника, 1982.

34. *Мелешко В.И.* Очерки аграрной истории Восточной Беларуси (вторая половина XVII–XVIII в.). Минск: Наука и техника, 1975.

■■■  
 □□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□. □□□□□□□□.  
 □□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□. □□□□□□□□.

*Материал поступил 16.03.2009 г.*

BSEU Belarus State Economic University. Library.  
<http://www.bseu.by>      [elib@bseu.by](mailto:elib@bseu.by)