

© **Нина Петровна Седова**,
доцент кафедры ГПД,
кандидат юридических наук
Владимирский филиал РАНХиГС

Sedova Nina Petrovna,
associate professor of the department
of CLD, candidate of legal sciences
Vladimir Branch of RANEPA

© **Вячеслав Дмитриевич Антонов**,
студент факультета права
Владимирского филиала РАНХиГС,
г. Владимир
PheSlav@yandex.ru

Antonov Vyacheslav Dmitrievich,
Student of Law Faculty,
Vladimir Branch of RANEPA,
Vladimir

© **Мария Сергеевна Балабаева**,
студент факультета права
Владимирского филиала РАНХиГС,
г. Владимир
maryyy30@mail.ru

Balabaeva Maria Sergeevna,
Student of Law Faculty,
Vladimir Branch of RANEPA,
Vladimir

© **Анастасия Александровна Морозова**,
студент факультета права
Владимирского филиала РАНХиГС,
г. Владимир
anastasiya.morozova2002@mail.ru

Morozova Anastasia Alexandrovna,
Student of Law Faculty,
Vladimir Branch of RANEPA,
Vladimir

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В РОССИИ: ПОНЯТИЕ, ИСТОРИЯ СТАНОВЛЕНИЯ

Land ownership in Russia: concept, history of formation

Аннотация: данная статья представляет исследование о праве собственности на землю в России, охватывая его понятие и историю становления. Авторы анализируют основные аспекты этого права, начиная с его определения и значения в обществе. В целом, данная статья представляет ценный ресурс для изучения правовой системы России и развития собственности на землю в стране.

Annotation: This article presents a study on land ownership in Russia, covering its concept and history of formation. The author analyzes the main aspects of this right, starting with its definition and significance in society. Overall, this article is a valuable resource for studying Russia's legal system and the development of land ownership in the country.

Ключевые слова: право, собственность, земля, частная собственность.
Keywords: right, property, land, private property.

Собственность – центральный институт любой экономической системы. Чёткое легальное определение данного феномена является ключом для стабильного функционирования гражданского оборота. Право собственности развивалось в России постепенно.

Совершенно очевиден тот факт, что анализ содержания права собственности на землю невозможен без анализа его истории, ведь право представляет ту область общественных отношений, в которой уяснение природы отдельных правовых явлений немыслимо без уяснения их истории.

В период правления Екатерины II в России были проведены значительные реформы в сфере землепользования и права собственности на землю [10]. В 1767 году был принят «Указ о вольных хлебопашцах», который предоставлял крестьянам право на землю, которую они обрабатывали, в качестве собственности. Это стало первым шагом к отмене крепостного права и установлению права собственности на землю. В 1785 году Екатерина II приняла «Манифест о вводе свободного землевладения», который закреплял право собственности на землю для всех граждан России, включая крестьян. Однако это право было ограничено государственной монархической властью, которая сохраняла право на выкуп земельных участков у частных собственников. Кроме того, в этот период были проведены реформы в области земельных отношений, в том числе был создан Главный управляющий земледелием и земскими делами, который занимался регулированием земельных отношений в России. Таким образом, право собственности на землю при Екатерине II в России было закреплено для всех граждан, но оно оставалось ограниченным государственной монархической властью. Кроме того, были проведены реформы в области землепользования и земельных отношений.

Для других сословий право собственности появилось только в XIX веке при Александре II. Во время его правления право собственности было расширено, что было связано с большим количеством реформ. В 1861 году было отменено крепостное право, крестьянам было предоставлено право выкупить у своих помещиков землю, которую они обрабатывали. Это право на выкуп земли стало одним из основных элементов права собственности на землю в России. Кроме того, в 1863 году был принят Земской устав, который закреплял право на свободное распределение земли между крестьянами. Земское самоуправление получило больше полномочий по управлению землей, что также способствовало укреплению права собственности на землю. В 1870 году был принят Закон о земле, который определял порядок использования земли, ее передачи и продажи. Закон закрепил право на свободную продажу и передачу земли, а также гарантировал право собственности на землю. В целом, право собственности на землю в России при Александре II было укреплено и расширено. Крестьяне получили право на выкуп земли, а земское самоуправление стало более независимым в вопросах землепользования. Закон о земле закрепил право на свободную продажу и передачу земли, что сделало право собственности на землю еще более гарантированным и защищенным.

Но с приходом большевиков к власти частная собственность и частное право перестанет существовать на определенный период.

Конституция СССР и Конституция РСФСР прямо устанавливали исключительное право государственной собственности на землю, которая предоставлялась только в пользование. Посягательства, нарушающие право государственной собственности на землю, влекли за собой уголовную ответственность, что приводило к обеспечению сохранности земельного фонда СССР.

Основы гражданского законодательства определяли несколько форм социалистической собственности: государственная и колхозно-кооперативная и иных общественных организаций [1]. Гражданское законодательство указывало, что земля, недра, леса и воды не являются предметом права собственности субъектов, которые не относятся к публично-правовым образованиям.

После распада Союза Советских Социалистических Республик Россия перешла к рыночной экономике, и появились частная, муниципальная и иные формы собственности.

Реформы земельного права конца XX века существенно изменили земельные правоотношения [8]. Саму земельную реформу условно можно разделить на несколько этапов. Первый этап включал в себя реорганизацию коллективных хозяйств с соответствующей приватизацией находящихся в их безвозмездном пользовании земельных активов. Следствием приватизации становится формирование класса собственников земли, что выражается в законодательном закреплении права собственности на землю, что в дальнейшем подтверждается в Конституции Российской Федерации 1993 года. Дальнейшей ступенью, ставшей центральной в развитии современного земельного законодательства, становится появление Земельного кодекса Российской Федерации, а также иных федеральных законов, среди которых Федеральный закон от 24 июля 2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [7], Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» [6], Федеральный закон от 7 мая 2001 г. № 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» [5], а также иные федеральные законы. Однако это положение не могло не осложняться многолетним опытом публично-правового регулирования земельных отношений, что привело к недостаточной самостоятельности субъектов в этой сфере, а, значит, к невысокой эффективности регулирования земельных правоотношений, поскольку новые собственники не просто не понимали, каким образом им осуществлять собственные полномочия по владению, пользованию и распоряжению землёй, но и сталкивались с проблемами низкой информированности относительно земельного законодательства, с отсутствием такого фактора, как культура частной собственности на землю, а также противоречивой практикой применения земельного законодательства.

На сегодняшний день в Российской Федерации в сфере регулирования земельных правоотношений действуют следующие нормативные правовые

акты: Гражданский кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации [4] и Земельный кодекс Российской Федерации [3].

Но современное гражданское законодательство не даёт прямого определения права собственности, что с одной стороны является разумным, ведь, по остроумному замечанию Г. Ф. Шершеневича, «наш законодатель определяет право собственности, хотя такие определения бесполезны в законодательстве» [9]. И действительно, отношения собственности тесно связаны с уровнем общественного развития, а значит, являются исключительно динамичными, и однозначное легальное определение данного феномена может привести к целому каскаду затруднений, которые в будущем потребуют дополнительного правового регулирования, что создаст дополнительную нагрузку на правовую систему, законодателя и административный аппарат. Такое положение закономерно приводит к вопросу о целесообразности определения права собственности и его содержания. Более того, когда в рамках академического исследования возникает вопрос о праве собственности на земельный участок, то классическая проблематика определения осложняется публично-правовым элементом, который соответствует административным методам управления в данной сфере, что крайне тяжело сочетается с автономией воли участвующего в земельных отношениях субъекта. Следовательно, определение права собственности на землю – основа эффективного регулирования в данной сфере.

Очевидно, что вне зависимости от экономического уклада право собственности на землю охраняется государством, а сама публичная власть стремится сократить количество нарушений в данной области. Особую актуальность подобная охрана приобретает в условиях рыночной экономики, где по своей основной идее должен господствовать частный собственник, однако права не единственная составляющая земельных правоотношений, ведь сами собственники испытывают на себе обременение от многочисленных правил, содержащихся во множестве законодательных актов: так, например во время индивидуального жилищного строительства к собственнику участка предъявляется целый ряд серьезнейших требований, включающих строгое ограничение в этажности дома, ограничение в его расположении на территории, площади окон, условий озеленения и так далее. Ограничения подобного рода хотя и кажутся обременительными, но само их наличие – один из способов обеспечения прав лиц, участвующих в земельных правоотношениях.

Как и во все времена, земля для человека является главным объектом материального мира. Соответствующим ценности земли как объекта правовых отношений должно являться регулирование земельных отношений, поскольку землю нельзя приравнять ни к одному имущественному объекту.

В современном российском законодательстве выделяют три объекта земельных отношений: 1) земля как природный объект и природный ресурс; 2) земельные участки; 3) части земельных участков [2]. Законодатель не дает нам понятие «земля» и «части земельных участков», что потенциально может привести к нарушению или неосуществлению прав собственности в силу их неопределенности.

С развитием законодательства о праве собственности на землю наиболее устойчивым остаётся категория права собственности, что неудивительно, ведь право собственности – наиболее устойчивое вещное право, которое выступает базой для адекватного и современного правового оборота, что выражается в наличии классической триады правомочий собственника, ибо именно она придает собственности характер наиболее широкого по юридическому содержанию имущественного права, которым могут обладать все субъекты гражданского права. Правовое регулирование права собственности появляется и сохраняется в виде системы норм, которые закрепляют, регламентируют и охраняют данные отношения. Охрана существующих отношений имеет важное значение для любой правовой системы. Право собственности охраняется нормами практически всех отраслей права: уголовного, административного, трудового, земельного, семейного и гражданского.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс РСФСР от 11.06.1964 (утратил силу) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2001. – № 49, ст. 4553.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2022. – № 32, ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.04.2023) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2001. – № 44, ст. 414.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. 28.04.2023) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2023. – № 150, ст. 3227.
5. О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации: Федеральный закон от 07.05.2001 г. № 49-ФЗ (ред. 08.12.2020) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2020. – № 429, ст. 8074.
6. О землеустройстве: Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ (ред. 30.12.2021) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2021. – № 449, ст. 18.
7. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. 29.12.2022) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2022. – № 639, ст. 86.
8. Седова Н. П. Обеспечение социальной справедливости в процессе осуществления аграрной реформы в период 90-х годов XX века // Вестн. Владим. юрид. ин-та. – 2014. – № 3 (32).
9. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. – М., 2017. – 148 с.
10. Шулятьев В. В. К понятию права собственности // Вестник науки и образования – 2018. – № 2. – С. 34-38.