

## СТАНОВЛЕНИЕ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

**Е. В. Дьяченко**

Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова,  
г. Барнаул, Россия

В статье раскрываются основные направления становления частной собственности на землю. Рассматривается результат проведения земельных реформ в России. Выявлены особенности развития российского земельного законодательства.

**Ключевые слова:** земельная реформа, частная собственность на землю, земельный участок, крестьянское хозяйство, законодательство о земле.

## THE FORMATION OF RUSSIAN LEGISLATION ABOUT PRIVATE PROPERTY ON LAND

**E. V. Dyachenko**

Altai state technical university, Barnaul, Russia

The article reveals the basic directions of formation of private property on land. The result of the land reform in Russia is studied. The peculiarities of the Russian land legislation are identified.

**Keywords:** land reform; private ownership of land; peasant (farmer); land shares, land legislation.

В настоящее время появляется много вопросов, касающихся частной собственности на землю. Это обусловлено стремительно изменяющимся российским законодательством. Становление законодательства о частной собственности на земельный участок интересует многих цивилистов. Возможно, это поможет понять специфику развития земельных отношений.

Со времен первобытнообщинного строя и вплоть до образования Древнерусского государства не было частной собственности на землю. Славянские племена, проживавшие на территории от Черного моря до Белого и Балтийских морей в VI - VIII вв. родовыми общинами, не имели землю на праве собственности, а владели ею целым родом, общиной, выступавшей в общественной жизни публично-правовым образованием. Общинное вечевое устройство у славян проникло во все сферы их хозяйственной и политической деятельности. Общинники сообща владели и пользовались землей, принадлежавшей общине и имели равное право на участок (надел) пахотной земли без права ее отчуждения. В общем пользовании находились сенокосы, выгоны и леса. Предоставление земским общинам полного владения землей сохраняло единство и связь всей Русской зем-

ли. Все это свидетельствует о развитии правообщинного пользования – зарождения права собственности на земельный участок.

Дореволюционный исследователь русского права И. Д. Беляев обращал внимание на то, что первоначальной и самой распространенной многовековой формой поземельного владения у славян на Руси было общинное. «Право собственности на землю принадлежало общине, а крестьяне-общинники владели участками земли лишь на праве пользования. Такой порядок имел место и в городских общинах» [1].

Дальнейшее развитие права собственности связано с зарождением права владения и распоряжения земельным участком. В IX в. С образованием единого Древнерусского государства (Киевской Руси) возникает феодальная собственность на землю, создаваемая, в частности, путем ограничения земельных площадей свободных крестьян-общинников. Лидирующим собственником становится великий князь. Позднее появляются формы собственности – общая и частная. Княжеские земли делились на два разряда: 1) уступленные князю земщиной; 2) приобретенные от частных собственников в результате купли или расчищенные от диких лесов за счет княжеских расходов. Первая

## СТАНОВЛЕНИЕ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

категория земель не становилась собственностью князя, и он владел ею вплоть до окончания своего княжения. Вторая категория земель становилась собственностью князя и сохранялась за ним на постоянной основе.

Уместно заметить, что в Правде Ярослава отсутствуют сведения о вотчинах феодалов. Однако в Правде Ярославичей уже содержатся упоминания о вотчинах совместно с огнищанами, тиунами, старостами, смердами, ремесленниками, холопами и рабами. «Поначалу термин "вотчина" означал землю, полученную лицом от своего отца, деда. Потом вотчиной стали называть и земли в уездах, приобретаемые на праве собственности в вечное и потомственное владение» [2]. «Вотчинное право феодала не имело полной самостоятельности. С обладанием вотчиной соединялась обязанность служить государеву службу.

В отличие от западноевропейского вассального права, верховная собственность сюзерена была не частной, а государственной, не дробилась и не подлежала уступке» [3]. От помещика требовалось, чтобы он выходил на войну в известном вооружении и с определенным числом слуг, соответствующим количеству земли, данной ему в поместье владение. Еще великий князь Владимир давал своим дружинникам землю не в собственность, а в поместье владение, пользование на период несения княжеской службы.

Оставляя службу, они теряли право на поместье землю. Таким образом, власть всегда пыталась ограничить собственность, возможно усматривая в этом определенную степень власти.

С середины XV в. активно развивалась система условного (поместного) землевладения неотчуждаемой земельной собственности, обусловленной службой землепользователя. «В начале массовые раздачи земель осуществлялись великими князьями на территории присоединенной к Московскому государству Новгородской земли. К началу XVI в. около половины новгородских земель было роздано в поместья. В конце XV в. поместье землевладение распространилось и на другие территории Российского государства, причем за счет черных и дворцовых земель» [4]. Следует заметить, что поместья земли упоминаются в Судебнике 1497 г.

Вотчинная власть получала свойство власти государственной, а государственная власть проникалась вотчинным началом. Слияние того и другого создало старинный тип нашего государственного землевладения.

Для российского землевладения со времен великого князя Владимира характерным было (наряду с вотчинами) и поместье землевладение, отличающееся от вотчин более существенными ограничениями и отсутствием прав на отчуждение поместья. Данный вид землевладения являлся как бы условным, «на время службы или пожизненно, но без права продавать, закладывать или передавать по наследству, т.е. в пользование» [5].

«Возникновение поместий не является российским изобретением: оно было характерно и для других стран, причем не только в системе княжеской (государственной) собственности, но и в вотчинной собственности светских и духовных феодалов, а также в собственности на городское имущество» [6]. Период наибольшего расцвета поместья права относится к XVI – XVII вв. В течение XVII в. происходило сближение правового режима вотчин и поместий вплоть до Указа Петра I "О единонаследии" 1714 г., устранившего всякие различия между двумя важнейшими институтами земельной и иной собственности в России. Манифесты Петра III и Екатерины II устранили последние пережитки условности и зависимости дворянского землевладения от воинской и иных видов государственной службы, превратив его в полную и безусловную земельную собственность дворянства.

Опираясь на "Русскую правду", В. Е. Рубаник выделяет следующие формы земельной собственности в Киевской Руси: «1) княжеский домен; 2) боярская вотчина; 3) монастырская вотчина; 4) личная вотчина церковных иерархов; 5) земля общины; 6) личносемейный земельный участок; 7) незаселенные свободные (государственные) земли. Основными способами возникновения земельной собственности названного периода этот ученый называет: 1) раздачу князем земель за службу и для службы; 2) освоение свободных земель (заимка); 3) прямой захват общинных земель со стороны князя и бояр; 4) куплю; 5) дарение; 6) наследование; 7) мену» [7], что говорит о формальном расширении права собственности на земельный участок. Псковская судная грамота содержала в своих статьях много новелл. Так, она впервые стала различать «движимое ("живот") и недвижимое имущество ("отчину"), наследственное землевладение ("вотчину") и условное ("кормлю")» [8]; предусмотрела порядок приобретения права собственности по давности владения; установила процедуру разрешения спора о праве собственности на лесные уча-

стики; регламентировала порядок разрешения споров, связанных с выкупом земли. Именно Псковская судная грамота впервые предусмотрела, что «в случае спора о земельном владении, тороны обязаны представить суду свои грамоты на право владения спорной землей и доставить свидетелей (окольных людей), которые могли бы подтвердить межи их земельных участков» [9]. Данный факт свидетельствует о становлении процессуального регулирования права собственности на землю.

Л. В. Данилова указывает: «Если Киевская Русь IX–X вв. – это общество переходное от родоплеменного строя к государственному сословному, то Россия конца XVIII в. поднялась на стадию генезиса капитализма. Наряду с массовым сохранением общинных форм собственности, генетически восходящих к догосударственному прошлому восточных славян и удерживавших многие черты этого прошлого, за истекшие столетия возникла собственность нового типа, связанная с социальной дифференциацией общества» [10]. В период образования централизованного Русского государства (начало XIV – первая половина XVI в.) путем объединения русских земель великий московский князь становится государем этих земель и одновременно крупнейшим земельным феодалом, владеющим княжеским доменом, дворцовыми и черносошными землями. Дворцовые земли принадлежали князю и членам его княжеской фамилии лично, а черносошные земли – как государю Земли русской. Княжеские земли переходили по наследству к старшему сыну на основе первородства и единонаследия.

В период сословно-представительной монархии Московского государства (вторая половина XVI – XVII в.) оформляется исключительное и сословное право феодалов на землю и феодально-зависимых крестьян. Судебники 1497 и 1550 гг. содержали нормы повышенной юридической ответственности за нарушение границ феодальной земельной собственности. Земское соборное уложение 1649 г. закрепило на законодательном уровне правовой режим поместий, санкционировало способы возникновения и расширения поместного землевладения, включая освоение запущенных земель, некоторым образом сблизило правовой режим поместий и вотчин, разрешив их обмен и введя институт прожиточного поместья.

Происходил процесс постепенного вытеснения поместья вотчиной. «Владелец вотчины имел более широкие права по распоря-

жению своими землями, которые могли быть проданы, заложены, переданы по наследству. Право родового выкупа (преимущественное право наследников вотчинника выкупить ранее отчужденные вотчинные земли) стало одним из элементов режима вотчинного землевладения» [11].

Соборное уложение предоставило частновладельческим крестьянам право держать под условием уплаты оброка казне промысловые угодья на государственных, вотчинных и помещичьих землях (отхожие земли). «Значительная часть дворов и населения в городах в XVII в. находилась на землях, принадлежавших отдельным (духовным и светским) феодалам, монастырям. Население этих земель освобождалось от посадского тягла (белые земли)» [12].

Крестьянская реформа 1861 г. сохранила две исторически сложившиеся формы землевладения: общинное и подворное. «Общинник не имел право отчуждать используемый надел земли, а в случае выхода из общины терял право на получение какой-либо компенсации» [13]. Радикальные изменения земельного строя России произошли в результате аграрной реформы П. А. Столыпина. Каждый член общины (домохозяин) получил право выхода из общины с предоставлением (выделом) ему в собственность определенной части земельного массива (земельного надела). «С 14 июня 1910 г. крестьяне-общинники были признаны частными собственниками земли в тех общинах, где земельные переделы не осуществлялись в течение последних 24 лет. Домохозяин имел право на объединение всех выделяемых ему разрозненных земельных участков в одном месте в виде отруба или хутора» [14]. Принципиально новое отношение к земельной собственности возникло в России в связи с совершением социалистической революции. Конституция РСФСР 1918 г. объявила землю, леса, недра и воды объектом исключительной государственной собственности и общественным (национальным) достоянием (ст. 3). Изложенная норма была позднее воспроизведена в Конституциях СССР 1936 г. и 1977 г. Земельный кодекс РСФСР 1922 г. установил базовую правовую модель землепользования, просуществовавшую до 1980-х гг. Согласно этой модели в России отменялось право частной собственности на землю; все земли в пределах ее территории признавались исключительной собственностью государства и составляли единый государственный земельный фонд; земля изымалась из

## СТАНОВЛЕНИЕ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

гражданского (имущественного) оборота и передавалась физическим и юридическим лицам на праве пользования. Право пользования землей приобрело производный и зависимый от права государственной социалистической собственности характер. «Право землепользования стало бессрочным, строго нормированным, трудовым, целевым и безвозмездным» [15]. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле 1990 г. разрешили аренду земельных участков, ввели понятие пожизненного наследуемого владения землей. Законы РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и «О земельной реформе» восстановили частную собственность на землю. В ст. 12 Конституции РСФСР 1978 г. (в ред. от 15 декабря 1990 г.) было утверждено право частной собственности на землю, но с 10-летним мораторием на ее куплю-продажу. Земельный кодекс РСФСР 1991 г. также предусмотрел право частной собственности на землю (ст. 7), правда, без возможности совершения сделок в отношении земельных участков (за исключением двух случаев). 9 декабря 1992 г. в ст. 12 Конституции РСФСР 1978 г. были внесены изменения, касающиеся отчуждения собственниками полученных и приобретенных в собственность земельных участков без изменения целевого назначения независимо от сроков вступления в собственность, но с определенными ограничениями. С 1990-х годов начинается новый непростой этап развития права собственности на земельный участок, основанный на рыночных началах. Начало этим преобразованиям положило принятие в 1990 году II Съездом народных депутатов Российской Федерации Постановления «О программе возрождения российской деревни и развития агропромышленного комплекса», принятие в 1990–1991 годах Верховным Советом Российской Федерации Земельного кодекса РСФСР, законов «О земельной реформе», «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», «О предприятиях и предпринимательской деятельности», «О приоритетном обеспечении агропромышленного комплекса РСФСР материально-техническими ресурсами», «О плате за землю», а также вступление в силу Постановления Совета Министров РСФСР от 29.12.1991 г. «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» и от 04.02.1991 г. № 9 «О поддержке развития крестьянских (фермерских) хозяйств, их ассоциаций, союзов и кооперативов» [16]. Этими нормативными правовыми актами были определены три важнейших направления преобразований

в аграрном секторе: организационно-экономическое, социальное и правовое.

В ЗК РСФСР 1991 года в статье 69 устанавливался правовой режим земель колхозов, сельскохозяйственных кооперативов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций. Самостоятельной формой собственности на земельные участки устанавливалась коллективная собственность без определения конкретных долей, а также коллективно-долевая собственность, передаваемая из земель колхозов, кооперативных и сельскохозяйственных предприятий (колхозов, совхозов) для формирования коллективных сельскохозяйственных предприятий. Получение земельных участков в коллективно-долевую собственность связывалось с коллективными формами ведения сельскохозяйственного производства, что свидетельствует о появлении новых участников земельных отношений.

В ходе проведения земельной и аграрной реформ в России сельскохозяйственные предприятия были реорганизованы, а принадлежащие им сельскохозяйственные угодья были переданы в общую собственность членов таких предприятий. Появляются юридические лица – собственники земельных участков. В 1991 году были сделаны первые практические шаги в формировании многоукладной аграрной экономики. Одним из таких укладов стало фермерство — малая форма агробизнеса на семейной основе. Развивается институт земельной доли, что подтверждалось соответствующей описью в книге учета собственников земельных долей.

В 1994 году, после того как начал действовать новый Гражданский кодекс РФ (ч. 1) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, прежний Закон РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» мог применяться только в части, не противоречащей ГК РФ. В 2001 году вступил в силу новый Земельный кодекс РФ 25.11.2001 г. № 136-ФЗ. В 2002 году был принят Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», поэтому требовалась корректировка прежнего Закона о фермерском хозяйстве [17]. Конкретизация конституционных положений 1993 года была произведена в Земельном кодексе РФ. Например, граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением

земельных участков, которые в соответствии с Земельным кодексом РФ, федеральными законами, не могут находиться в частной собственности.

Из вышесказанного можно сделать вывод о том, что становление права собственности на земельный участок, связанный с развитием государственной власти и общества, прошло непростой многогранный путь, имеющий свои особенности, и требующий пристального изучения в наше время учеными цивилистами.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Беляев, И. Д. Лекции по истории русского законодательства / Отв. ред. О. А. Платонов. – М., 2011. С. 97.
2. Неволин, К. А. История российских гражданских законов. Ч. 2. Кн. 2. – С. 116.
3. Победоносцев, К. П. Курс гражданского права: В 3 т. / Под ред. В. А. Томсинова. Т. 1. – С. 87 – 89.
4. Собственность на землю в России: история и современность / Под ред. Д. Ф. Аяцкова. – С. 29.
5. Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). – С. 173.
6. Венедиктов, А. В. Избранные труды по гражданскому праву: В 2 т. Т. 2. – С. 170.
7. Рубаник, В. Е. Собственность и право собственности: юридические, философские, социологические, экономические подходы в их историческом развитии: В 3 т. Т. 1. – М., 2010. – С. 245.
8. Крассов, О. И. Земельное право: Учебник. – С. 70.
9. Российское законодательство X–XX веков: В 9 т. / Под общ. ред. О. И. Чистякова. Т. 1. – С. 386.
10. Собственность в России: Средневековье и раннее Новое время / Отв. ред. Н. А. Горская. – М., 2001. – С. 131.
11. Крассов, О. И. Земельное право: Учебник. – С. 74.
12. Российское законодательство X–XX веков: В 9 т. / Под общ. ред. О. И. Чистякова. Т. 3. – С. 363.
13. Крассов, О. И. Земельное право: Учебник. – С. 76.
14. Российское законодательство X–XX веков: В 9 т. / Под общ. ред. О. И. Чистякова. Т. 3. – С. 225.
15. Чубаров, В. В. Кодификация российского земельного законодательства (взгляд с позиции частного права) // Кодификация российского частного права / Под ред. Д. А. Медведева. – С. 273.
16. Крассов, О. И. Право частной собственности на землю. – М.: Юристъ, 2000. – 379 с.
17. Романова, Г. В. Значение земельной реформы 1990-х годов для России // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия: Юридические науки. – 2013. – № 1 (11). – С. 107.

*Дьяченко Елена Викторовна – старший преподаватель кафедры «Правоведения и политология»*

*ФГБОУ ВО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова»  
(АлтГТУ), г. Барнаул, Россия*