НОВЫЙ ГУМАНИТАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

 **НАТАЛЬИ НЕСТЕРОВОЙ**

**ЮРИДИЧЕКАЯ АКАДЕМИЯ**

# КУРСОВАЯ РАБОТА

**по дисциплине**

**ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО**

на тему:

“ История развития земельного права России”

**Студента группы К2П1-1,**

**Гурьева В.В.**

**Москва 2000 год**

**ПЛАН**

Стр.

Введение…………….…..……………..………………………………………….…3

1. Российское земельное право до 1917г. …..…………….……………………….4

2. Развитие земельного законодательства в 1917 – 1990 гг………………..……14

3. Современная земельная реформа………………………………………………21

#### Заключение…………………..……………………….………………...………..…25

Список литературы………………………………...……………………..……….26

**Введение.**

История российского земельного права – история государственных политических и экономических преобразований, формирование земельного права как отрасли и как дисциплины. В данной работе рассматриваются земельно-правовые отношение двух последних веков, начиная с освобождения крестьян от крепостной зависимости в 1861 г. до возврата права частной собственности на землю в наше время.

**1. Российское земельное право до 1917г.**

Основные земельные преобразования в России, коренным образом изменившие ее земельно-правовой строй, берут свое начало с реформы 1861 г. Социально-политическая атмосфера середины XIX в. объективно вела к необходимости отмены крепостного права, которое себя изжило как морально, так и экономически. Как говорил В.О. Ключевский, «...экономическое положение дворянского хозяйства подготовило уничтожение крепостного права» Среди крестьян нарастало недовольство.

С 1857 г. начинается создание соответствующих государственных структур по подготовке реформы. В январе был образован Секретный комитет по крестьянским делам во главе с Александром II. Однако этот комитет не имел ни концепции, ни плана проведения реформ.

 В феврале 1859 г. появляются губернские комитеты, выработавшие к середине 1859 г. свои предложения. Эти предложения можно разбить на три группы: 1) не допускающие никакого освобождения крестьян и предусматривающие лишь мелкие преобразования; 2) предусматривающие освобождение крестьян без земли; 3) предусматривающие освобождение крестьян с землей. В результате, как известно, восторжествовала государственная политика проведения реформы 1861 г., основанная на возможности получения крестьянами политической и экономической свободы.

 Законодательство, являясь проводником государственной политики в сфере реформирования земельных отношений, в тот период такую свободу формально гарантировало. Основная проблема заключалась в реализации гарантий на практике исходя из экономического положения освобождаемого крестьянства.

 19 февраля 1861 г. был подписан Манифест об отмене крепостного права и принято Положение о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости. Эти документы послужили важнейшей правовой основой проведения земельной реформы в России.

 Положение провозглашало крестьян свободными обывателями, которым предоставлялись не только личные, но и имущественные права. При сохранении за помещиком права собственности на землю крестьяне получали за определенные повинности в постоянное пользование усадебные земли и земли, необходимые для обеспечения их быта и выполнения обязанностей перед правительством. Таким образом, хотя в этом случае крестьяне и не превращались в собственников земли, в отличие от дореформенного периода они становились субъектами особого вида вещного права на землю — права постоянного пользования.

 За отведенный на праве постоянного пользования земельный надел крестьянин обязан был отбывать в пользу помещика определенные Местными положениями повинности работой или деньгами. Такие Местные положения существовали в 34 российских губерниях.

 Допуская добровольный характер соглашений между крестьянами и помещиками в отношении таких повинностей, Положение от 19 февраля 1861 г. предусматривало соблюдение следующих обязательных условий. Первое: надел, предоставляемый крестьянам для обеспечения их быта и выполнения государственных повинностей, не должен был быть меньше размера, установленного для этих целей Местными положениями. Второе: повинности крестьян в пользу помещика, связанные с выполнением определенных работ, оформлялись временными договорами на срок не более трех лет, при их последующем возобновлении на срок также не более трех лет. Третье: все заключаемые между помещиками и крестьянами сделки не должны были ограничивать личные и имущественные права крестьян, гарантированные указанным Положением. При не достижении соглашения все повинности в пользу помещика производились в точном соответствии с Местными положениями.

 Важнейшим в земельной реформе 1861 г. было то, что крестьянин признавался субъектом права собственности на землю. С согласия помещика он мог выкупать в собственность усадебную оседлость и иные угодья, в том числе полевые земли. При этом выкуп усадебных земель регулировался Местными положениями, а иных — общими законами. При приобретении земельных участков в собственность все земельные отношения между крестьянином и помещиком прекращались. Каждый крестьянин мог приобретать в собственность также все недвижимое имущество и совершать с ним сделки в соответствии с общими законами о сельских обывателях.

 Для приобретения крестьянами помещичьих земель правительство предоставляло им ссуду на 49 лет под соответствующие проценты. Помещикам за проданные земли государство выплачивало всю сумму кредитными бумагами.

 Положение от 19 февраля 1861 г. предусматривало, что помимо крестьян (физических лиц) приобретать помещичьи земли в собственность могло также сельское общество (как юридическое лицо), которое распоряжалось этими землями по своему усмотрению. В частности, общество могло предоставлять земельный участок хозяину в частную собственность или оставлять его в общем владении домохозяев. Каждый член сельского общества мог требовать, чтобы из состава земель, приобретенных сельским обществом, ему был выделен в собственность участок земли, соразмерный с долей его участия в приобретении земли обществом. При невозможности выделения земельного участка член общества имел право на денежную компенсацию.

 Продажа земельного участка его собственником, приобретшим участок у сельского общества, была в определенной мере ограничена: в течение первых девяти лет с момента приобретения земельного участка он мог быть продан только одному из членов общества, а после истечения этого срока любому постороннему лицу.

 Таким образом, в результате земельной реформы 1861 г. субъектами права собственности на землю, используемую в сельском хозяйстве, являлись помещики (дворяне), крестьяне и община как юридическое лицо.

 Общинное землепользование заслуживает особого рассмотрения, поскольку оно явилось предметом идеологической борьбы среди политиков и представителей науки не только в период дореволюционных земельных реформ, но и при проведении современной земельной реформы в России.

 С юридических позиций структура общинного землепользования представляла собой следующее. При признании общины субъектом права собственности на землю усадебная земля каждого крестьянского двора оставалась в потомственном пользовании проживающего там семейства и переходила по наследству согласно обычному порядку наследования. Что касается полевой земли (мирской), то она находилась в общинном пользовании крестьян, при котором все сельскохозяйственные угодья распределялись по приговору мира по душам, тяглам или иным способом, а повинности, положенные за землю, отбывались с помощью круговой поруки. При этом переданные в пользование крестьян общинные земли могли подлежать переделу, производимому по приговору двух третей всех домохозяев селения. Наряду с указанным порядком землепользования каждому крестьянскому обществу предоставлялось право заменить общинное пользование наследственным, т.е., отменив переделы и разверстку мирской земли, разбить ее раз и навсегда на подворные участки и раздать их домохозяевам в потомственное пользование.

 В конце XIX — начале XX в. в ряде регионов России начинаются процессы разверстания земель — выделения земельных участков членам общины в одном месте, что вызывалось сугубо хозяйственной и экономической целесообразностью. Сначала эти процессы возникали стихийно по инициативе самих крестьян, которые видели в земельных переделах и чересполосице препятствие для ведения рентабельного хозяйства. Затем они стали привлекать внимание и государственных чиновников, считавших необходимым пропагандировать опыт разверстаний в различных регионах России. В наше время интересно отметить, что при таких разверстаниях и определении земельных участков, закрепляемых за теми или иными крестьянскими хозяйствами, применялись способы, аналогичные современным внутрихозяйственным аукционам по продаже земельных долей. Разверстания, происходившие еще до начала столыпинской реформы и имевшие своим результатом формирование хуторского землепользования, обусловливались определенным стремлением к индивидуализму в сельском хозяйстве. «Общинное владение, — писал С.Ю. Витте, — стадия известного момента в жизни народов, с развитием культуры и государственности оно неизбежно должно переходить в индивидуализм, в индивидуальную собственность. Если этот процесс задерживается, и в особенности искусственно, как это было у нас, народ и государство хиреют».

 На развитие принципа индивидуализма российского крестьянства в определенной мере и была направлена реформа 1906— 1907 гг. В дореволюционной юридической литературе при характеристике общинного землепользования давался весьма интересный правовой анализ как потомственного, так и общинного пользования. Так, Г.Ф. Шершеневич полагал, что, хотя по закону усадебные земли принадлежали крестьянам на праве потомственного пользования, совокупность правомочий, предоставленных законом крестьянину в отношении усадебного участка, способна вызвать представление о праве собственности, ибо наследственное пользование, не ограниченное никакими условиями возвращения участков общине, представляет собой не что иное, как право собственности. И Сенат при решении соответствующих дел также исходил из права собственности на усадебные земли. Что касается отчуждения этих земель, то практика Сената разрешала отчуждать свой участок лицам, не принадлежащим к составу сельского общества. Но в 1906 г. это положение было отменено. Г.Ф. Шершеневич отмечал и отдельный, индивидуальный характер временного пользования крестьянами общинными угодьями (сенокосами, пастбищами и т.п.), которые они обрабатывали личным трудом и сдавали в аренду. Причиной индивидуализации являлось личное участие землевладельца в ведении хозяйства. В сельском хозяйстве личные качества хозяина, писал ученый-аграрник того времени А.И. Скворцов, имеют несравненно большее значение для дела, чем в промышленности. Каждый должен обладать объемом знаний во всех областях земледелия и экономики, науки, техники и т.д. Эти обстоятельства важны для выявления истинной природы общинного землепользования, которое в ходе дискуссии об общине обычно отождествляется с коллективным землепользованием и соответственно с коллективными формами хозяйствования. Однако при общинном землепользовании само землепользование крестьянина, равно как: способ ведения им сельскохозяйственного производства, всегда оставалось индивидуальным.

 И это сыграло далеко не последнюю роль при реформировании общины в рамках проведения следующих земельных преобразований, вошедших в историю под названием столыпинской реформы.

 Земельная реформа 1861 г. принесла следующие экономические результаты: площадь пашни увеличилась с 88,8 млн. дес. в 1860 г. до 117 млн. в 1877 г., урожайность зерна возросла с 29 пудов с десятины в 1861—1870 гг. до 39 пудов в 1890—1891 гг. Однако, как отмечал А.А. Никонов, полностью своих задач земельная реформа 1861 г. не выполнила. Главное в том, что крестьянин оставался экономически закабаленным: землей владела община, выкуп был чрезвычайно высок, еще долго сохранялась экономическая зависимость крестьянина от помещика. Частые переделы в связи с изменением состава семей вызывали чересполосицу и парцеллярность. Крестьянин не знал, где он будет пахать и сеять через несколько лет. И все же реформа ускорила переход к капиталистическим методам хозяйствования: производству продукции для рынка, найму рабочей силы, расширению частнособственнических крестьянских хозяйств, интенсификации производства и приобретению земли в собственность. Общим итогом реформы можно считать ликвидацию рабства, ускоренное развитие рыночно капиталистических отношений, охвативших часть крестьянства. Тяжесть выкупа земли, власть общины, которая усилилась после принятия закона от 14 декабря 1893 г., запретившего выход из нее, чересполосица, отсталое землеустройство, нарастающее малоземелье все больше обостряли недовольство многомиллионного слоя крестьян. Поэтому с необходимостью ставился вопрос о дальнейших земельных реформах.

 Суть этой реформы подчеркивалась П.А. Столыпиным, который в Государственной Думе 10 мая 1907 г. сказал: «Необходимо дать возможность способному трудолюбивому крестьянину, т.е. соли земли русской, освободиться от тех оков, от тех условий теперешней жизни, в которых он в настоящее время находится. Надо дать ему возможность укрепить за собой плоды своих трудов и предоставить их в неотъемлемую собственность. Пусть собственность будет общей там, где община еще не отжила, пусть она будет подворной, где община уже нежизненна, но пусть будет крепкая, пусть будет наследственная. Отменяется лишь насильственное прикрепление крестьян к общине, уничтожается прикрепление личности, несовместимое с понятием о свободе и человеке труда» .

 Правовой основой реформы 1906 г. стал Именной Высочайший Указ, данный Сенату 9 ноября 1906 г. Этот Указ подтверждал отмену с января 1907 г. Манифестом от 3 ноября 1905 г. выкупных платежей за надельные земли в провозглашал для крестьян — членов общины право свободного выхода из нее с закреплением в собственность отдельных домохозяев, переходящих к личному владению, участков из мирского надела. Указ предписывал устранение всех имеющихся в действующем законодательстве препятствий к осуществлению крестьянами прав на надельные земли и содержал следующие основные положения:

— каждый домохозяин, владеющий надельной землей на общинном праве, может во всякое время требовать закрепления за собой в личную собственность причитающейся ему части означенной земли;

— домохозяева, за которыми закреплены в личную собственность участки общинной земли, сохраняют за собой право пользования в неизменной доле иными угодьями, которые передаются на особых основаниях, а также право пользования угодьями, которые не подлежат разделу (выгоны, пастбища и т.д.);

— требования о закреплении в личную собственность части общинных земель предъявляются через сельского старосту обществу, которое в месячный срок простым большинством голосов определяет участки, подлежащие передаче в собственность домохозяев. Если в течение такого срока общество не выносит соответствующего решения, выделение земельного участка на месте производится земским начальником, который разбирает по существу все возникающие споры и выносит свое постановление;

— каждый домохозяин, за которым закреплены участки надельной земли, имеет право в любое время требовать, чтобы общество выделило ему взамен этих участков соответствующий участок по возможности «к одному месту».

Становясь объектом права личной собственности крестьян, надельные земли поступали в оборот, т.е. могли продаваться и покупаться. При этом с целью предотвращения образования крупных землевладений и спекуляции землей законом от 14 июля 1910 г. был установлен запрет на сосредоточение в пределах одного уезда путем покупки или принятия в дар надельной земли свыше шести душевых наделов. Таким образом, выходя из общины крестьянин приобретал право на выделение земельного участка «к одному месту», на закрепление его в собственность со всеми вытекающими отсюда юридическими последствиями, иными словами, право продавать эту землю, сдавать ее в аренду и т.д.

По словам Главного управляющего землеустройством и земледелием А.В. Кривошеина, Именной Высочайший Указ от 9 ноября 1906 г. давал возможность для обеспечения мелкой собственности, для перехода к отрубному владению и как цель — возможность увеличения урожайности крестьянского хозяйства. При этом в условиях общинного землевладения в губерниях Европейской России, включая черноземные, средний урожай зерновых составлял 40 пудов с десятины, а на худших землях в западных окраинах, при частной собственности на землю — 60 пудов. Кривошеин не разделял опасений по поводу расслоения крестьянства, оставшегося на земле. Он полагал, что люди, выделившиеся благодаря личным усилиям, «природным свойствам к труду», заслуживают глубокого уважения, и подчеркивал, что проводимая реформа направлена не на поддержку крупного землевладения, а на становление мелких крестьянских хозяйств.

Отношение к проводимой в 1906 и в последующие годы земельной реформе было неоднозначным как среди современников реформы, так и среди экономистов и историков послеоктябрьского периода. Последние чаще всего относились к ней весьма негативно, и только в начале 90-х годов стали появляться работы, в которых отмечались и се положительные стороны. Аграрная реформа Столыпина оценивалась как беспрецедентная по темпам, масштабам и глубине трансформации консервативно-патриархального уклада в сельском хозяйстве в прогрессивный тип хозяйствования. При этом опасения, связанные с боязнью концентрации крупных земельных наделов в руках «немногочисленных богатеев», не оправдались. Определенная дифференциация деревни была неизбежна. Крестьяне, не имевшие возможности прокормиться за счет сельского хозяйства, продавали свои наделы и переселялись в города, поставляя рабочую силу развивающейся промышленности. Основная же масса крестьян сумела сохранить и увеличить свои наделы. Столыпинские преобразования привели не к поляризации деревни, а к упорядочению трудовых основ мелкотоварного крестьянского хозяйства. В противовес утверждениям о насильственном разрушении общины отмечалось, что Столыпин разрушал не общину вообще, а ту ее закостенелую форму, которая держала крестьян в крепостной зависимости путем круговой поруки. Отмирали слабые общины, а жизнеспособные продолжали существовать наряду с хуторскими хозяйствами. В результате реформы сложилась многоукладная экономика, основанная на следующих крупных укладах: государственный, крупный частный, семейно-трудовой, который должен был стать хребтом российской экономики. В литературе приводились также экономические результаты реформы: вывоз в 1912 г. в Англию масла на 68 млн. руб., что превышало в 2 раза стоимость годовой добычи золота; наличие в 1916 г. в России до 900 млн. пудов главнейших хлебов.

Даже В.И. Ленин, не принимавший столыпинскую реформу в ее основе, не мог не видеть ее положительные стороны, оценивая столыпинское законодательство как прогрессивное в научно-экономическом смысле и отмечая, что в 1906—1913 гг. было сделано немало, прежде всего на эволюционном пути, исключавшем революционный взрыв в России. В литературе 90-х годов наряду с положительной давалась и отрицательная характеристика реформ 1906—1907 гг.. В частности, отмечалось, что разрушение общины привело к сосредоточению земли в руках кулаков и к разорению массы крестьянства. Подчеркивался принудительный характер реформы, давление на крестьян с целью их выхода из общины в случае сопротивления. Высказывалось мнение, что крестьянам выгодно иметь земельные участки в разных частях общины, так как в засушливые годы их могут выручить полосы на низинах.

Современники П.А. Столыпина, изучавшие практику земельных преобразований, свидетельствовали о том, что в Самарской, Саратовской. Витебской, Могилевской губерниях работало по 150—200 землемеров, что своей очереди на выделение земельных наделов крестьяне ждали годами. В ряде губерний выделялись и становились «маленькими помещиками» те крестьяне, которые ранее принимала участие в выступлениях против помещиков и поджогах их усадеб.

**2. Развитие земельного законодательства в 1917 – 1990 гг.**

О том, что земельная реформа не имела своей целью обвальное разрушение общины и не привела к этому, свидетельствует тот факт, что на 1 января 1916 г. из общины вышло 2 478 тыс. домохозяев с 16,9 млн. дес. земли, что составляло 26% общинных крестьянских дворов и 15% общинных земель. Проведение земельной реформы привело (и не могло не привести) к определенной дифференциации и расслоению крестьянства, что вкупе с огромной дифференциацией помещичьего и крестьянского землевладения послужило причиной революционных преобразований земельных отношений, последовавших после Октябрьской революции и кардинальным образом изменивших земельно-правовой строй России.

Основой земельно-правового строя является право собственности на землю, трансформация которого ведет к качественным изменениям как экономических, так и правовых отношений и, как известно, именно стремление изменить отношения собственности на землю было одной из движущих сил Октябрьской революции. В основу кардинальных изменений отношений земельной собственности, осуществленных на основе правовых актов, принятых в первые дни после революции, легла наиболее популярная среди крестьян аграрная программа партии эсеров. В соответствии с ней был составлен Крестьянский наказ о земле. Партия эсеров выступала за социализацию земли, т.е. за изъятие ее из частной собственности отдельных групп и лиц в общенародное достояние на следующих началах: а) все земли поступают в заведование центральных и местных органов; б) пользование землей должно быть уравнительно-трудовым, т.е. обеспечивать потребительскую норму на основании приложения собственного труда, единоличного или в товариществе; в) рента должна быть обращена на общественные нужды; г) земля обращается во всенародное достояние без выкупа.

Эти положения эсеровской программы были развиты в Крестьянском наказе о земле, ставшем частью Декрета «О земле». В соответствии с п. 1 Наказа право частной собственности на землю отменялось навсегда; земля не могла быть ни продаваема, ни покупаема, ни сдаваема в аренду либо в залог, ни каким-либо иным способом отчуждаема. Право пользования землей должны получать все граждане Российского государства, желающие обрабатывать ее своим трудом при помощи своей семьи или в товариществе. Наемный труд не допускался. Распределением земли между трудящимися заведовало местное и центральное самоуправление, начиная от демократически организованных бессословных сельских и городских общин и кончая центральными областными учреждениями. Формы пользования землей были совершенно свободными: подворная, хуторская, общинная, артельная — как решат в селениях и поселках. При окончании пользования землей она поступает обратно в земельный фонд. При этом преимущественное право пользоваться указанными земельными участками получали ближайшие родственники лиц, отказавшихся от них, или иные лица по указанию отказавшихся. Стоимость удобрений, вложенных в землю, и ее мелиорации должна была быть уплачена. Эти основные положения Крестьянского наказа о земле были с теми или иными модификациями развиты в пост революционном законодательстве и, по существу, определили суть и направления становления нового земельно-правового строя, который просуществовал практически до 1990 г.

Если Декрет «О земле» имел в основном сельскохозяйственную направленность, то Декретом ВЦИК от 20 августа 1918 г. «Об отмене частной собственности на землю в городах» было отменено право частной собственности на все без исключения участки, как застроенные, так и незастроенные, принадлежащие как частным лицам и промышленный предприятиям, так и ведомствам и учреждениям, находящимся в пределах всех городских поселений. Таким образом, основные земельные преобразования пост революционного периода сводились: а) к отмене права частной собственности; б) к объявлению земли всенародным достоянием, которое впоследствии стало отождествляться с исключительной собственностью на землю государства; в) к изъятию земли из гражданского оборота и включению ее в чисто административный оборот путем перераспределения между гражданами и юридическими лицами только на основе решений соответствующих органов; г) к закреплению в законодательстве единственного субъективного права, на котором осуществлялось хозяйственное использование земли, — права постоянного (временного) пользования.

Процесс всеобщего огосударствления, в первую очередь сельскохозяйственной сферы, был прерван нэпом, когда в земельных отношениях наметились зачатки гражданского оборота. В этой связи представляет интерес следующее направление развития земельного законодательства периода нэпа, когда основной формой землепользования в сельском хозяйстве было землепользование единоличных крестьянских хозяйств. Крестьянский наказ о земле практически запрещал совершение с землей любых сделок, опосредующих переход земельных участков от одних лиц к другим, в том числе и аренду. Земельным кодексом 1922 г. аренда земли в определенной мере была разрешена и ей был посвящен специальный его раздел — «О трудовой аренде земли». В соответствии со ст. 28 Кодекса для трудовых хозяйств, временно ослабленных вследствие стихийных бедствий, либо недостатка инвентаря или рабочей силы, либо по иным причинам, допускалась сдача всей или части земли в аренду за уплату деньгами, продуктами или другими видами вознаграждения. Срок аренды равнялся трем годам. Аренда была исключительно трудовой, ибо никто не мог арендовать земли более того количества, которое работник мог дополнительно к своему наделу обработать силами своего хозяйства. Таким образом, здесь просматривается, хотя и весьма робкий и с большими ограничениями, отход от административного оборота, обусловленный потребностями практики.

В 20-е годы в отличие от дореволюционного периода, когда наблюдался процесс перехода от крупных капиталистических хозяйств к трудовым, наметился переход от трудового хозяйства — много- и средне посевного, к малопосевному, иначе говоря, от крупно земельных и средне земельных хозяйств к малоземельным. Выход из этого положения некоторые экономисты того времени видели в оттоке избыточного сельского населения в город, в результате чего могло произойти укрупнение земельных массивов оставшихся хозяйств. Учитывая опыт реформы 1906 г., можно предположить, что ускорению этого процесса и его большей безболезненности способствовала бы возможность продажи земельных участков и получения определенного капитала на обустройство сельского населения в городе.

Принимая во внимание весьма краткий исторический период нэпа в сельском хозяйстве в начале 20-х годов, т.е. период становления и укрепления единоличных хозяйств как товаропроизводителей, трудно дать категорический ответ на вопрос о том, насколько отсутствие частной собственности на землю и исключение ее из гражданского оборота способствовало становлению рентабельных хозяйств или тормозило его. По мнению ряда экономистов 20-х годов, отсутствие права частной собственности на землю и соответственно гражданского оборота земли, рынка земли снимало с крестьян ответственность

за надлежащее ее использование.

Становление и развитие административно-командной системы как в политической, так и в экономической сфере в условиях государственной собственности на средства производства и существования единого государственного (или огосударствленного) сектора экономики в сельском хозяйстве делало нереальной, да и не нужной постановку вопроса о трансформации земельной собственности: эта проблема могла быть поднята только в условиях кардинальных экономических преобразований, которые были начаты в России в начале 90-х годов.

Если на протяжении постреволюционного периода отношения собственности на землю оставались неизменными, то формы землепользования претерпели существенные изменения. Крестьянский наказ о земле провозглашал свободу выбора форм пользования землей (подворная, хуторская, общинная, артельная). Однако позже стала формироваться государственная политика в сфере землепользования, направленная на поддержку коллективного землепользования. В ст. 5 Закона от 27 января 1917 г. «О социализации земли» говорилось: «Российская Федеративная Советская Республика в целях скорейшего достижения социализма оказывает всяческое содействие (культурная и материальная помощь) общей обработке земли, давая преимущество трудовому коммунистическому, артельному и кооперативному хозяйствам перед единоличным». При этом небезынтересно отметить, что Земельный кодекс 1922 г. (т.е. периода нэпа), говоря о добровольном вступлении в артели и товарищества с общественной обработкой земли (ст. 104), практически , умалчивал о государственной поддержке тех или иных форм землепользования. Однако курс на коллективизацию в сельском хозяйстве привел к тому, что в общесоюзном земельном законе — Общих началах землепользования и землеустройства от 15 декабря 1928 г. в отличие от Земельного кодекса 1922 г. предусматривались социалистические формы землепользования. В условиях сплошной коллективизации земельные общества, являвшиеся организационной формой единоличного землепользования, ликвидируются и основными субъектами прав на земли сельскохозяйственного назначения становятся колхозы и совхозы. За этими скупыми строчками об изменении форм землепользования, как известно, стоит величайшая человеческая трагедия, поскольку этот процесс происходил в обстановке террора и насилия.

После принятия Общих начал землепользования и землеустройства 1928 г. законодательство РСФСР базировалось на законодательстве Союза ССР, направленном на упрочение земельно-правового строя, сложившегося в результате принятия Общих начал 1928 г. Среди нормативных правовых актов, направленных на защиту права землепользования колхозов, важную роль сыграл Примерный устав сельскохозяйственной артели, утвержденный СНК СССР и Президиумом ЦИК СССР 1 марта 1930 г. В ст. 2 и 3 Устава было записано, что земли, закрепленные за колхозом, составляют единый массив, который не должен уменьшаться. На обеспечение устойчивого землепользования колхозов было направлено и Постановление ЦИК и СНК СССР от 3 сентября 1932 г. «О создании устойчивого землепользования колхозов».

В период индустриализации, требовавшей новых земельных территорий для промышленности и строительства городов, которые отводились для этих целей в основном за счет сельскохозяйственных земель, ВЦИК и СНК СССР 4 марта 1929 г. приняли специальное Положение об изъятии земель для государственных и общественных надобностей, допускавшее изъятие участков лишь необходимого размера и обязывающее предприятия, учреждения и организации, которым передавались земли, возместить вызванные изъятием земель убытки. В тот же период принимаются акты, посвященные правовому режиму несельскохозяйственных земель: Положение о землях, предоставленных транспорту, от 7 февраля 1933 г., Постановление ЦИК и СНК СССР от 27 июня 1933 г. «О составлении и утверждении проектов планировки и социалистической реконструкции городов и других населенных мест».

В послевоенный период активизируется работа по кодификации земельного законодательства и издаются нормативные акты, направленные, как и прежде, на обеспечение рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель. Что касается первого направления, то в июле 1946 г. Совет Министров СССР принял решение возобновить прерванную войной работу по подготовке проекта Основ землепользования СССР. К 1948 г. такой проект был разработан и опубликован для широкого обсуждения. Однако на рассмотрение законодательных органов он вынесен не был. Затем началась работа по подготовке проекта Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик, первый вариант которых был подготовлен в 1957 г. Для дальнейшей работы над проектом этого закона в 1960 г. создается представительная комиссия из практических работников и ученых. Работа над проектом Основ земельного законодательства завершается к концу 1968 г. 13 декабря этого года данный закон принимается Верховным Советом СССР и вводится в действие с 1 июля 1969 г. От Общих начал землепользования и землеустройства 1928 г. Основы земельного законодательства отличались тем, что они содержали больше земельно-правовых институтов. Что же касается сути земельно-правового строя, основанного на праве собственности на землю исключительно государства, то Основы целиком и полностью восприняли и укрепили это основополагающее полоскание.

На базе и в развитие Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик в течение 1970—1971 гг. во всех союзных республиках, в том числе и в РСФСР, принимаются земельные кодексы. Земельный кодекс РСФСР 1970 г. действовал до 1990 г., когда под влиянием экономических реформ и, в частности, земельной начинает изменяться и земельное законодательство. 28 февраля 1990 г. были приняты Основы Союза ССР и союзных республик «О земле», которые, хотя кардинально и не реформировали земельно-правовой строй России, но внесли в него ряд существенных изменений, связанных в первую очередь с началом аграрной реформы и возникновением крестьянских (фермерских) хозяйств. Существенное изменение земельно-правового статуса колхозов и совхозов заключалось в том, что их члены (работники) при желании создать крестьянское (фермерское) хозяйство получили право на земельные участки из состава земель сельскохозяйственных организаций. Принципиально новыми положениями данного закона стали введение платности землепользования и нового вещного права на земельные участки для граждан — права пожизненного наследуемого владения как прообраза права частной собственности на землю.

**3. Современная земельная реформа.**

 Первые правовые акты земельной реформы были приняты еще бывшим Союзом ССР. Верховный Совет СССР в апреле 1990 г. принял Основы законодательства о земле. Однако в те времена шла острейшая дискуссия: нужно или не нужно вводить частную собственность на землю.

 Основы законодательства о земле не ввели право частной собственности на землю. Но Основы ввели новшество — пожизненное наследуемое владение землей. Это еще не право собственности на землю, но уже одно правомочие как собственника: Основы закрепили передачу земельного участка по наследству. Основы ввели еще одно право на землю — право аренды земли. 22 ноября 1990 г. был принят Закон РСФСР "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" и 23 ноября 1990 г. Закон РСФСР "О земельной реформе". В них было впервые в России закреплено право частной собственности на землю, причем индивидуальной, коллективно-долевой и коллективной совместной. У хозяйств изымалась часть земли для создания в каждом районе фонда земли для наделения фермерских хозяйств. Был определен порядок выдела земельной доли и имущественного пая колхозников и работников совхозов.

 Это было сделано на основе ст. 12 бывшей Конституции РСФСР 1978 г., в которую в 1990 г. были внесены изменения и было предусмотрено право частной собственности граждан на землю. Но это право было очень ограниченным, неполным: собственник земельного участка не мог отчуждать его ни в какой форме (продать, подарить и т.д.) в течение 10 лет, т. е. был установлен общий 10-летний мораторий на распоряжение землей.

 Было предусмотрено создание крестьянских (фермерских) хозяйств. Они стали создаваться путем выделения колхозников и работников совхозов со своей земельной долей и имущественным паем.

 В 1990—1991 гг. велась разработка нового Земельного кодекса. 25 апреля 1991 г. он был принят. Это — основной земельный законодательный акт, в котором урегулированы, по существу, все земельные общественные отношения нового земельного строя.

 Но Кодекс не мог выйти за рамки Конституции, в которой был установлен 10-летний мораторий на продажу (передачу) земельных участков. Свободно разрешалась только купля-продажа земли государством у граждан и, наоборот, гражданами у государства.

 Серьезнейшей новизной и революционным завоеванием ЗК РСФСР явилось установление судебного разрешения всех земельных споров. Раньше они рассматривались только в административном порядке (до этого суды рассматривали лишь один спор — о пользовании земельным участком его собственниками в городе).

 Президент Российской Федерации решил регулировать ход реформы своими Указами. 27 декабря 1991 г. Президент Российской Федерации принял Указ "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы'". Указ установил продажу (передачу в собственность) колхозниками и работниками совхозов своих земельных долей:

— при выходе на пенсию (по старости или инвалидности);

— при переселении в другую местность;

— при передаче в собственность по наследованию;

— при внесении вырученных средств в местную перерабатывающую промышленность.

 Колхозники, работники совхозов получили право продавать свои участки другим работникам совхозов или колхозникам либо лицам, вступающим в члены колхоза или поступающим на работу в совхоз.

 Таким образом, права указанных граждан на продажу земельных участков были расширены по сравнению с Конституцией и ЗК РСФСР.

 Из названных положений Указа исходило и постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 1991 года о реорганизации колхозов и совхозов, в котором предписывалось колхозам и совхозам перерегистрироваться в новые формы хозяйствования (АО, товарищества, кооперативы и др.). Это противоречило Конституции и ЗК РСФСР, но Конституционный Суд не отреагировал на это. Реформа продолжилась.

 Законодательными актами Верховного Совета Российской Федерации регулировались и регулируются плата за землю (Закон от 11 октября 1991 г. с дополнениями и изменениями); залог земли (Закон от 29 мая 1992 г.) и ряд других. Признано необходимым принять закон об ипотеке.

 Законодательный орган — Верховный Совет Российской Федерации, со своей стороны, принимал законы, направленные на дальнейшее расширение права частной собственности на землю. В Конституцию РФ (ст. 12) были внесены дополнение и изменение которыми разрешалась свободная купля-продажа земельных участков гражданами в четырех случаях — для ведения:

— личного подсобного хозяйства;

— садоводства;

— дачного строительства;

— индивидуального жилищного строительства.

 Конституция и Закон не позволяли регулировать земельные отношения с учетом требований земельной реформы. Поэтому Президент Российской Федерации стал регулировать их в указном порядке.

Указом Президента Российской Федерации о регулирований земельных отношений и развитии аграрной реформы от 27 октября 1993 г. было установлено, что земля — имущество, недвижимость; все сделки с землей должны регулироваться гражданским правом, с учетом земельного и экологического законодательства. Земельное законодательство в указанной части должно соответствовать ГК РФ.

24 декабря 1993 г. Президент Российской Федерации принял Указ № 2228 о приведении законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией РФ. Он отменил часть ЗК РСФСР, ряд статей Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве, Закон об аграрной реформе, 8 статей Закона о зерне.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации "Об основных положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 г." продолжалась приватизация земель. В основных положениях содержатся два раздела "4" и "4 10", специально посвященные приватизации этих земель, их купле-продаже при приватизации предприятий. В сферу сделок с землей включились органы Госкомимущества.

Еще более важное значение имеет Указ Президента Российской Федерации "О реализации конституционных прав граждан на землю" от 7 марта 1996 г. Он еще более расширяет земельную реформу. Указом предусмотрены важные меры по закреплению прав граждан на земельные участки и доли и на свободное распоряжение ими в самых различных формах для развития сельскохозяйственного производства, свободного выхода для организаций фермерских хозяйств; не ограничиваются размеры приусадебных участков; предоставлено право на получение земли специалистам сельского хозяйства; предусмотрено право местных органов власти выкупа у крестьян земельных долей для перепродажи их другим лицам, желающим вести сельскохозяйственное производство, и т. д.

Заключение.

Для истории нашей страны, ее внутреннего развития был бо­лее свойствен путь эволюционного движения, хотя она сотряса­лась не раз и такими взрывами, как разинщина или пугачевщи­на. Однако только в XX веке происходят одна за другой мощные революции, коренным образом преобразующие облик как нашей страны, так и всего мира. На протяжении веков и тысячелетий менялись государства и правовые системы на территории нашей страны. Под влиянием внутренних и внешних факторов они возникали и погибали. Не раз в тяжком положении оказывалась и Русь. Но после страшных ис­пытаний она вновь поднималась, отстаивая и свое право на сущест­вование и неся освобождение другим народам. В наше время стра­на переживает опять острый кризис.

К середине 90-х гг. сложилась многоуровне­вая система земельного законодательства: собственно россий­ские законы и президентские указы, часто противоречащие друг другу, Основы гражданского законодательства СССР 1991 г., дей­ствовавшие в указанных пределах, ГК РСФСР 1964 г., продолжав­ший действовать в частях, не противоречащих законам и указам, с одной стороны, и Основам, с другой, а также все остальные подза­конные акты. Такое состояние законодательства ос­ложнило и запутало правоприменительную деятельность, стало тормозом на пути дальнейших преобразований и требовало созда­ния единого кодифицированного акта.

В связи с принятием в 1993 г. Конституции Российской Федерации, многие положения Земельного кодекса 1991г. устарели и были признаны недействующими. Все это обусловило необходимость разработки нового Земельного кодекса Российской Федерации.

Список литературы.

1. История отечественного государства и права. Учебник для вузов/ Под ред. О. И. Чистякова. Ч.1.,Ч.2. М., 1996г.
2. Земельное право. Учебник для вузов./ Под ред. С.А. Боголюбова. М., 2000г.