**Содержание**

Введение

1. Начало реформы
2. Первые правовые акты земельной реформы
3. Земельная реформа и развитие земельных отношений в постсоветский период
4. Земельный кодекс РСФСР 1991 г.

Заключение

Библиографический список

**Введение**

В 1990 г. в Российской Федерации началось осуществление земельной реформы. Следует различать два этапа: 1-й этап, когда она развивалась на основе ранее действовавшей Конституции РСФСР 1978 г., и 2-й этап, когда была принята на референдуме 12 декабря 1993 г. новая Конституция.

**Начало реформы**

Реформа осуществляется, во-первых, на ос­нове специальных земельно-правовых актов; во-вторых, на основе развития общего законодательства: о прива­тизации; о собственности; о предприятиях и предпринимательской деятельности; о банках; о налоговой системе; об акционерных обще­ствах; об антимонопольной деятельности; о банкротстве; об инвес­тиционной деятельности; о залоге. В-третьих, поскольку земельная реформа неразрывно взаимосвязана с аграрной реформой, то зе­мельно-правовые нормы находят свое место и в аграрно-правовых актах.

Цели и задачи земельной реформы были сформулированы в правовых же актах о земельной реформе.

В соответствии с законодательством **земельная реформа** — это коренное изменение того земельного строя, который существо­вал до 1990 г. в бывшем Союзе ССР и России. Он основывался на исключительной собственности государства на землю, возникшей в результате национализации земли в 1917 г.

Цель и суть земельной реформы заключались в следующих *основных направлениях:*

*—* переход от национализации земли к ее денационализации (разгосударствлению);

— приватизация земель;

— децентрализация права собственности на землю. В результате возникла множественность форм права собст­венности на землю:

— частная (индивидуальная, общая долевая и общая совмест­ная — физических и юридических лиц);

— государственная, которая подразделяется на федеральную собственность и собственность субъектов Федерации;

— муниципальная;

— иные формы права собственности.

Кроме того, возникли или развиваются другие формы права на землю. Это — право пожизненного наследуемого владения зем­лей; право пользования; право аренды.

Но земельная реформа не самоцель. Она должна была привес­ти и к множественности форм хозяйствования, и к подъему сель­ского хозяйства.

На основе данной множественности форм собственности и дру­гих прав на землю появились и развиваются различные органи­зационно-правовые формы сельскохозяйственных и агропромыш­ленных предприятий:

— государственные;

— кооперативные;

— муниципальные;

— частные — индивидуальные, юридических и физических лиц, крестьянские (фермерские) хозяйства, акционерные общества, товарищества, хозяйственные общества и др.

Указанные субъекты новых аграрных отношений одновремен­но являются и субъектами новых земельных отношений.

Конституция Российской Федерации 1993 г. (ст. 9) провозгласи­ла, что в России закреплены частная, государственная, муниципаль­ная и иные формы собственности на землю. Статья 36 специально посвящена праву частной собственности на землю граждан: они вправе самостоятельно или вместе с другими владеть, пользоваться и рас­поряжаться принадлежащими им земельными участками по своему усмотрению, не причиняя при этом вреда другим лицам, и соблю­дать требования экологического законодательства. Право частной собственности устанавливается федеральным законом.

**Первые правовые акты земельной реформы**

Первые правовые акты земельной реформы были приняты еще бывшим СССР. 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.

Земельная реформа и развитие земельных отношений в постсоветский период

Новый этап развития земельного законодательства относится к периоду так называемой перестройки. В 1989 г. была предпринята попытка кардинального разрешения земельного вопроса. Перед II Съездом народных депутатов СССР, начавшим работу 12 декабря 1989 г., большая группа депутатов призывала к всенародной политической забастовке, если закон о земле не будет включен в повестку дня и рассмотрен Съездом. 28 февраля 1990 г. не Съезд, а Верховный Совет СССР принял. «Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле». Подготовка проекта Основ велась на фоне ожесточенной борьбы между сторонниками сохранения монопольной государственной собственности на землю и теми, кто призывал к ее разрушению. В результате этой борьбы понятие «собственность на землю» исчезло и в Основы был введен такой компромиссный титул права на землю, как пожизненное наследуемое владение. К «достижениям» Основ следует отнести также введение аренды на землю и плату за землепользование. Этим практически исчерпываются все новеллы, введенные в Основы, которые по существу не изменили советский земельный строй. Частная собственность на землю введена не была, но появилось два новых титула прав на землю: право пожизненного наследуемого владения и аренда. Тем самым незыблемость исключительной государственной собственности на землю в какой–то мере была поколеблена. Однако Основы были обречены на недолгое существование, ибо приближался развал Союза ССР.

Земельная реформа в Российской Федерации началась в 1990 г. Следует различать два этапа: 1–й этап, когда она развивалась на основе ранее действовавшей Конституции РСФСР 1978 г., и 2–й этап, когда была принята на референдуме 12 декабря 1993 г. новая Конституция.

22 ноября 1990 г. был принят Закон РСФСР "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" и 23 ноября 1990 г. Закон РСФСР "О земельной реформе", контрреволюционные по своей сути. В них впервые после революции было закреплено право частной собственности на землю. 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 Конституции РСФСР 1978 г., в которую в 1990 г. были внесены изменения, вводящие право частной собственности граждан на землю. 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.

**Земельный кодекс РСФСР 1991 г.**

   В 1990—1991 гг. велась разработка нового Земельного кодекса. 25 апреля 1991 г. он был принят. Это — основной земельный законодательный акт, в котором урегулированы 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 регулировании 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.

21 сентября 1993 г. был издан Указ Президента РФ № 1400 "О поэтапной конституционной реформе в Российской Федерации", которым была прервана деятельность высших органов власти Российской Федерации. В соответствии со ст. 121–6 действовавшей Конституции, полномочия президента немедленно прекращались без какой–либо дополнительной процедуры. Однако бывший президент с помощью военной силы узурпировал власть, законное руководство Российской Федерации было заключено в «Матросскую тишину». Результатом антиконституционного переворота стало принятие 12 декабря 1993 г. новой Конституции. Она закрепила право частной собственности на землю, отменила все имеющиеся в прежней Конституции ограничения по распоряжению находящимися в собственности земельными участками, создала условия для дальнейшего перехода государственных земель в частные руки.

24 декабря 1993 г. Б. Ельцин, незаконно продолжавший осуществлять полномочия Президента РФ, издал 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. Это создало пробелы и неопределенность по многим вопросам регулирования земельных отношений. В частности, были признаны недействующими статьи, определяющие компетенцию государственных органов по предоставлению земельных участков в собственность и пользование; статьи, устанавливающие порядок предоставления и изъятия земельных участков, что на практике порождало пробелы в законодательстве и правовой беспредел.

В соответствии с Указом Б. Ельцина «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 "410", специально посвященные приватизации этих земель, их купле–продаже при приватизации предприятий. В сферу сделок с землей включились органы Госкомимущества.

Ельциновский указ "О реализации конституционных прав граждан на землю" от 7 марта 1996 г. еще более расширял земельную реформу. Указом были предусмотрены 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.

Период «указного» регулирование земельных отношений закончилось с принятием в 2001 г. Земельного кодекса РФ, и федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 г.

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. С.А. Боголюбов. - М.:Издательство НОРМА, 2000г.
3. Земельное право. Улюкаев В.Х. – М.:Былина,2002
4. Земельное право современной России. Крассов О.И. – М.:Дело,2003