

Чадаева Мадина Магамедовна, студент
ФБГОУ ВО ОГУ им. И. С. Тургенева

ИСТОРИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ПРИОБРЕТЕНИИ ЗЕМЛИ

Аннотация. В статье исследуется эволюция правового регулирования возникновения права собственности на землю в Российской Федерации в историко-правовом и рассматриваются особенности формирования института права собственности на землю на различных этапах, анализируются современные подходы к регулированию земельных отношений, основанные на сочетании частноправовых и публично-правовых начал.

Ключевые слова: Право собственности на землю, земельные отношения, земельное законодательство, земельный участок, государственная регистрация прав.

Институт права собственности на землю находится на пересечении конституционного, гражданского и земельного законодательства. Особенности правового регулирования земельных отношений обусловлены двойственной природой земельного участка как объекта права. С одной стороны, земельный участок выступает объектом гражданского оборота, способным находиться в собственности физических и юридических лиц, свободно отчуждаться и переходить от одного правообладателя к другому. С другой стороны, земля представляет собой ограниченный природный ресурс, обладающий особым социальным, экологическим и экономическим значением для государства и общества.

Историческое развитие института права собственности на землю свидетельствует о том, что российская модель земельных отношений никогда не строилась исключительно на частноправовых началах. Изменение политического строя, экономических моделей и социального уклада неизменно сопровождалось трансформацией подходов к пониманию сущности земельной собственности и оснований ее возникновения. Право собственности на землю является динамично развивающимся институтом, содержание которого определяется не только потребностями гражданского оборота, но и стратегическими интересами государства.

Дореволюционный период развития земельного законодательства характеризовался преобладанием сословного подхода к распределению земельных ресурсов. Значительная часть земель находилась в собственности государства, дворянства и церкви, тогда как большая часть населения Российской империи обладала правами лишь общинного землепользования. Правовой режим земельных отношений строился на принципах коллективного владения земельными наделами, что существенно ограничивало развитие частной земельной собственности [4].

Особое значение для развития института права собственности на землю имела крестьянская реформа 1861 года, положившая начало масштабным преобразованиям земельного законодательства. Несмотря на предоставление крестьянам личной свободы, земельные участки первоначально сохранялись в собственности помещиков, а последующее приобретение земельных наделов сопровождалось значительным финансовым бременем в виде выкупных платежей.

Дальнейшее развитие земельного законодательства связано со Столыпинской аграрной реформой, целью которой являлось создание самостоятельного класса земельных собственников посредством разрушения традиционного общинного землепользования. Впервые на законодательном уровне была предпринята попытка формирования экономически самостоятельного собственника земельного участка, обладающего широкими правомочиями владения, пользования и распоряжения принадлежащей ему землей. Однако отсутствие единого государственного земельного кадастра и устойчивость сложившихся социальных институтов существенно ограничили эффективность проводимых преобразований.



Кардинальное изменение правовой природы земельной собственности произошло после Октябрьской революции 1917 года. Принятие Декрета о земле ознаменовало переход к принципиально новой модели регулирования земельных отношений, основанной на национализации всех земель и полном отказе от института частной собственности. Земля была признана исключительной собственностью государства, а гражданам предоставлялось лишь право пользования земельными участками [7].

Советская модель земельных отношений представляет особый научный интерес, поскольку демонстрирует возможность существования института земельного права в отсутствие права частной собственности [2]. Земельные отношения в рассматриваемый период регулировались преимущественно административно-правовыми методами, а основания возникновения прав на земельные участки определялись решениями государственных органов.

Начало современного этапа развития института права собственности на землю связано с проведением земельной реформы начала 1990-х годов. Возвращение института частной собственности стало одним из наиболее значимых преобразований российского законодательства. Вместе с тем восстановление права собственности на земельные участки не означало отказа государства от публично-правового регулирования земельных отношений [5].

Современное российское земельное законодательство исходит из конституционного положения о том, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории [6].

В отечественной юридической науке право собственности традиционно рассматривается через триаду правомочий владения, пользования и распоряжения [3]. Однако применительно к земельным участкам содержание данных правомочий существенно отличается от иных объектов недвижимости. Собственник земельного участка не обладает абсолютной свободой осуществления принадлежащих ему прав. Реализация права собственности осуществляется исключительно в пределах, установленных земельным законодательством, с учетом категории земель, разрешенного использования участка, требований экологической безопасности и иных публично-правовых ограничений.

Современная концепция права собственности на землю основывается на необходимости обеспечения баланса частных и публичных интересов. Земельный участок одновременно выступает объектом имущественных отношений и важнейшим природным ресурсом государства, что обуславливает необходимость особого правового режима возникновения и реализации права собственности. Ограничения оборотоспособности отдельных категорий земель, специальные правила предоставления земельных участков из государственной и муниципальной собственности, институт изъятия земель для государственных нужд и механизмы государственного контроля за использованием земельных ресурсов являются закономерным следствием указанной двойственной природы земельного участка.

Особое значение в современных условиях приобретает принцип целевого использования земель. Законодательное закрепление категорий земель свидетельствует о том, что возникновение права собственности на земельный участок неразрывно связано с определением допустимых способов его использования. Земельный участок не может рассматриваться исключительно как объект гражданского оборота, поскольку характер принадлежащих собственнику прав во многом определяется публично-правовыми характеристиками самого земельного ресурса.

Широкое распространение в современном земельном законодательстве получил принцип устойчивого развития земельных отношений. Рациональное использование земельных ресурсов, ограничение изъятия особо ценных сельскохозяйственных земель и усиление экологических требований к осуществлению правомочий собственников свидетельствуют о постепенном переходе от традиционной концепции абсолютного господства собственника над вещью к концепции социальной функции земельной собственности [1].



Особого внимания заслуживает проблема цифровизации земельных отношений. Создание Единого государственного реестра недвижимости стало важнейшим этапом совершенствования механизма возникновения права собственности на земельные участки. Государственная регистрация прав приобрела значение не только юридического факта, подтверждающего возникновение права собственности, но и важнейшего инструмента обеспечения стабильности земельного оборота.

Развитие земельного законодательства все более тесно связано с процессами цифровой трансформации государственного управления. Зарубежный опыт демонстрирует эффективность использования технологий искусственного интеллекта и электронных кадастровых систем в сфере управления земельными ресурсами. Для Российской Федерации данные направления представляются особенно актуальными с учетом значительного объема земельного фонда и необходимости обеспечения эффективного государственного контроля за использованием земельных участков.

Современное правовое регулирование возникновения права собственности на землю представляет собой результат длительного исторического развития российского земельного законодательства. Его особенностью является сочетание гражданско-правовых механизмов приобретения собственности с публично-правовыми средствами обеспечения рационального использования и охраны земельных ресурсов. Эффективность правового регулирования земельных отношений определяется не только совершенством законодательных конструкций, но и способностью государства обеспечивать баланс имущественных интересов собственников и публичных интересов общества в условиях постоянно изменяющихся социально-экономических реалий

Список литературы:

1. Боголюбов, С.А. Земельное право: учебник для вузов / С.А. Боголюбов. – М.: Юрайт, 2022. – 480 с.
2. История земельных отношений в России: учебное пособие / Под ред. А.А. Ялбулганова. – М.: Проспект, 2020. – 320 с.
3. Чубуков, Г.В. Земельное право: учебное пособие / Г.В. Чубуков. – М.: Юстицинформ, 2020. – 256 с.
4. Крассов, О.И. Земельное право: учебник / О.И. Крассов. – М.: Норма, 2020. – 672 с.
5. Закон РСФСР «О земельной реформе» от 23 ноября 1990 г. № 374-1 // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. – 1990. – № 26. – Ст. 327.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
7. Декрет о земле от 26 октября (8 ноября) 1917 г. // Декреты Советской власти. – М.: Госиздат, 1957. – Т. 1. – С. 17–20

