

С.В. Швакин - адвокат АП г. Москвы, преподаватель кафедры "Государственное и международное право" ГОУ ВПО "МГУПИ"

Трансформация права собственности на землю в России

Последние несколько лет государственная власть Российской Федерации проводит политику, направленную на юридическое закрепление частной собственности на землю (земельные участки), поскольку условия современного рынка требуют, чтобы земля являлась в полной мере объектом гражданского оборота. Без юридического (документального) закрепления частной собственности на землю за лицами это осуществить невозможно. Сегодня институт частной собственности практически создается заново, хотя уже в дореволюционной России бытовало мнение, что частная собственность на землю существовала с древнейших времен, до пришествия варягов¹. Правда в свое время Шершеневич Г.Ф. утверждал, что мнение это было малоубедительным, поскольку "древнейшая Русская Правда не знает недвижимости как предмета сделок между живыми или на случай смерти. При редком населении, обширных пространствах земли, занимаемых им, громадных лесах, покрывавших почти всю Россию, существование частной собственности на землю представляется невероятным, потому что из-за земли не возникало никаких споров, которые в первобытном обществе составляют начало юридических определений. Отношение к земле было фактическое, а не юридическое. Землю занимали для земледелия и скотоводства и пользовались ею, пока она не истощалась, а тогда переходили на другой участок, первый же, по восстановлении производительных сил, становился достоянием нового лица"². Субъектом права на землю было не физическое лицо, а род или община.

"С течением времени под влиянием многих общественных фактов родовые и общинные связи ослабели и дали возможность наиболее самостоятельным личностям существовать особо, вне союза. Этому много способствовали война, увлекавшая членов союза и отрывавшая их от связи с последним, а также торговля, доставлявшая значительное богатство в движимости. Только со времени появления капиталов явился интерес к поземельной собственности, потому что казалось возможным привлечь к обработке много лиц, которые нуждались не в земле, конечно, а в орудиях производства, главным образом в скоте. Личное начало все более вытесняет родовое, и прежде совместное распоряжение всем имуществом превращается в право выкупа отчужденной недвижимости. Развитию идеи частной собственности немало способствовала и церковь, проводя взгляды византийского права и способствуя завещательным распоряжениям"³.

Следы частной земельной собственности становятся очевидными в России в XII в. и намечаются ещё в XI в. В начальном летописном своде по Лаврентьевскому списку читаем: "Олег повеле зажещи Суждаль город, токмо остана двор монастырский Печорского монастыря и церкви, яже тамо есть святого Дмитрия, юже бе даль Ефрем и с селы".

Позже возникла идея, что вся земля принадлежала го-

сударю, а частные лица только пользовались ей в форме поместного или вотчинного права⁴.

Поместьем назывался участок казённой (государственной) земли, данный государем во временное (на срок службы или пожизненно) личное владение служилому человеку под условием службы одновременно как награда за службу и источник материального дохода. Юридически это было правом пользования землей, которое заключалось в эксплуатации природных богатств с подчинением власти помещика крестьян, живших на этой земле. Поместная система установилась в Московском государстве в XV и XVI веках. В стройную и сложную систему поместное владение стало складываться с правления Ивана III. Тогда начали вырабатываться точные правила раздачи казённых земель в поместное владение служилым людям.

Помимо права поместного существовало также право собственности на землю. Объект этого права назывался вотчина (отчина или дедина, прадедина). Вотчина составляла полную и наследственную собственность своего владельца, чем и отличалась от поместья, которое характеризовалось условным, личным и временным характером. Вотчинник кроме неограниченного частного права имел административную и судебную власть, мог собирать налоги и пошлины.

Существовало три типа вотчинного землевладения: 1) собственно "вотчина" (родовая, старинная) 2) "купля" и 3) "жалованье" ("государское данье")⁵. Существенная разница между этими тремя типами заключалась в правах распоряжения. Права распоряжения родовыми вотчинами ограничивались и государством и вотчицами. Разрешалось обращение между лицами одной области и одного служилого класса. Вотчицы пользовались правами родового выкупа и родового наследования. Покупатель родовой вотчины мог быть принужден продать её обратно в род по требованию кого-либо из вотчицей. Наиболее обширный объём прав распоряжения принадлежал владельцам "купель"⁶. Купленные вотчины сначала не подлежали праву родового выкупа. От купленных вотчин у частных лиц отличались вотчины, купленные из казны. Что касалось жалованных вотчин, то права распоряжения ими подчинялись условиям, изложенным в жалованных грамотах, и не отличались устойчивостью, хотя впоследствии можно было отметить процесс приближения их к вотчинам родовым.

Во второй половине XVII века происходит сближение поместий и вотчин. Помещики стремились расширить свое право пользования фактически до права распоряжения землей. Поместья начинают переходить по наследству, обмениваться на другие поместья, и даже на вотчины и обратно. Существовали также скрытые продажи (сдача поместья за деньги другому лицу). В конце концов, в 1714 г. Петр I в законе о единонаследии слил вотчины и поместья под одним общим именем "недвижи-

мых имуществ". Хотя в 1731 г. закон и был отменён, но вместе с отменой повелевалось "впредь с сего нашего указа как поместья, так и вотчины именовать равно одно - недвижимое имение".

В период времени правления от Петра I до Екатерины II замечаются колебания в отношении к частной собственности, то в сторону ограничений, то в сторону свободы собственности. Только при Екатерине II под влиянием западных воззрений на "священную собственность" начинается освобождение собственности от ограничений. В манифесте 1782 г. было признано право собственности не только на поверхность земли, но и на сокрытые в недрах её минералы и металлы, а также введён термин "собственник".

И уже в ст. 383 "Свода законов Российской Империи" было закреплено, что имущества суть недвижимые или движимые. Земли и всякие угодья признавались имуществами недвижимыми. Земли делились на населённые и ненаселённые. Земли ненаселённые назывались пустошами, порожними землями, степями и другими местными наименованиями (ст. 385).

Тот же "Свод законов Российской Империи" различал право частной собственности и право собственности государственной, которое состояло в "верховном обладании государственными имуществами, в пользовании или распоряжении ими".

Однако, например, крестьянские наделённые земли (как усадебные, так и полевые) составляли особый вид владения, резко отличающийся от права собственности, полного господства над имуществом в смысле ст. 420 "Свода законов Российской Империи" и находились в пользовании не отдельных лиц - крестьян-собственников, а принадлежали или крестьянскому обществу, или двору, причем старший член двора или семьи являлись лишь распорядителями надела.

По праву полной собственности⁷ на землю, владелец её имел право "на все произведения на поверхности её, на все, что заключается в недрах её, на воды, в пределах её находящиеся", словом, на все её принадлежности. Принадлежностями населённых земель являлись стоящие на них церковные и другие строения, дворы, мельницы, мосты, перевозы, плотины и гати. Принадлежностями земель не населённых (так и населённых) являлись реки, озера, пруды, болота, дороги, источники, металлы, минералы и другие ископаемые.

Очевидно, что тезис о том, что право собственности на землю простирается как на поверхность и на пространство над нею, так и на недра⁸ был заимствован из романо-германской правовой системы^{9,10}.

По этому праву дозволялось каждому в собственных его землях "искать, копать, плавить, варить и чистить всякие металлы, т.е. золото, серебро, медь, олово, свинец, железо и минералы, как-то: селитру, серу, купорос, квасцы, соль, каменный уголь, торф и всякие для краски и для других надобностей полезные, тако ж каменья, не исключая и драгоценных, и все то по собственному своему произволению обрабатывать" (т. VII, уст. гор., изд. 1912 г., ст. 237).

Все имущества, не принадлежащие никому в особенности, то есть ни частным лицам, ни сословиям лиц, ни дворцовому ведомству, ни уделам, ни установлениям

принадлежали к составу имуществ государственных: казённые земли населённые и ненаселённые, пустошные и дикие поля, леса, морские берега, озёра, судоходные реки и их берега, большие дороги и т. д. Имущества государственные, поскольку они состояли в ведомстве казны, именовались также казёнными.

Имуществами удельными назывались те, которые или первоначально поступили в состав уделов, или впоследствии были приобретены и к ним причислены.

Имуществами, принадлежащими различным установлениям, являлись: 1) имущества церковных, монастырских и архиерейских домов (прежде всего земли); 2) имущества, принадлежащие государственным кредитным установлениям; 3) имущества, принадлежащие богоугодным заведениям; 4) имущества, принадлежащие учебным и учёным заведениям, и некоторые другие.

Имуществами общественными являлись: 1) имущества дворянских обществ; 2) имущества городов и городских обществ (городские земли, леса, угодья, как внутри города, так и вне его); 3) имущества, принадлежащие сельским обывателям; 4) имущества, приобретенные именован земства земскими учреждениями.

Право собственности на землю, принадлежащее обществу сельских обывателей, отдельные члены которого имели лишь право совместного или обособленного пользования ей, называлось общинной собственностью. Общинное право распространялось на землю, называемой "мирской", а именно: на пашни, леса, луга, выгоны, воды. Оно не касалось усадебной земли каждого крестьянского двора, которая и при общинном пользовании мирской землей оставалась в потомственном пользовании проживающего в том дворе семейства и переходила к наследникам согласно существующему в каждой местности обычному порядку наследования. Субъектом права собственности являлся союз сельских обывателей как юридическое лицо; объектом права собственности могла быть только земля, находящаяся вне черты городов или местечек.

Имуществами частными назывались имущества, принадлежащие частным лицам и сословиям лиц, как-то: компаниям, товариществам и конкурсам.

Следующим этапом в истории России (отсчётом начала "великих земельных преобразований") принято считать 1917 год, точнее 27 октября (8 ноября) 1917 г. Именно в этот день II Всероссийский Съезд Советов Рабочих, Солдатских и Крестьянских Депутатов утвердил (принял) текст Декрета "О земле"¹¹, пунктом 1 которого было закреплено, что "помещичья собственность на землю отменяется немедленно без всякого выкупа".

Руководством по осуществлению "великих земельных преобразований" должен был служить "крестьянский наказ", составленный на основании 242 местных крестьянских наказов в редакции "Известий Всероссийского Совета Крестьянских Депутатов" (Петроград, № 88, 19 августа 1917 г.), в пункте 1 которого указывалось, что "право частной собственности на землю отменяется навсегда; земля не может быть ни продаваема, ни покупаема, ни сдаваема в аренду либо в залог, ни каким-либо другим способом отчуждаема. Вся земля: государственная, удельная, кабинетская, монастырская, церковная, посессионная, майоратная, частновладельческая, обще-

ственная и крестьянская и т.д., отчуждается безвозмездно, обращается во всенародное достояние и переходит в пользование всех трудящихся на ней". Право пользования землей получили все граждане (без различия пола) Российского государства, желающие обрабатывать её своим трудом.

Все недра земли, руда, нефть, уголь, соль и т.д., а также леса и воды, имеющие общегосударственное значение, перешли в исключительное пользование государства. Все мелкие реки, озера, леса и проч. перешли в пользование общин, при условии заведывания ими местными органами самоуправления. Земельные участки с высококультурными хозяйствами: сады, плантации, рассадники, питомники, оранжереи и т.п. не подлежали разделу, а превращались в показательные и передавались в исключительное пользование государства или общин, в зависимости от размера и значения их. Усадебная городская и сельская земля, с домашними садами и огородами, оставалась в пользовании настоящих владельцев.

Землепользование должно быть уравнильным, т.е. земля должна была распределяться между трудящимися, смотря по местным условиям по трудовой или потребительной норме. Формы пользования землей должны быть совершенно свободными: подворная, хуторская, общинная, артельная, в соответствии с решениями в отдельных селениях и поселках.

Вся земля, при её отчуждении, поступала в общенародный земельный фонд. Распределением её между трудящимися заведовали местные и центральные самоуправления, начиная от бессловных сельских и городских общин и кончая центральными областными учреждениями.

В дальнейшем эти принципы нашли свое отражение в первой советской Конституции 1918 г., принятой на заседании V Всероссийского съезда Советов 10 июля 1918 г.¹², согласно п.п. а) п. 3 которой "в осуществление социализации земли частная собственность на землю" была отменена и весь земельный фонд был объявлен общенародным достоянием и передан трудящимся "без всякого выкупа, на началах уравнильного землепользования".

В соответствии с Декретом "О социализации земли" от 19 февраля 1918 г.¹³ землей могли пользоваться: 1) государство в лице органов Советской власти (федеральной, областной, губернской, уездной, волостной и сельской) и общественные организации (под контролем и с разрешения местной Советской власти) - в целях культурно-просветительных; 2) сельскохозяйственные коммуны, сельскохозяйственные товарищества, сельские общества, отдельные семьи и лица - для занятия сельским хозяйством; 3) органы Советской власти, общественные организации, отдельные семьи и лица; торгово-промышленные и транспортные предприятия (с особого разрешения и под контролем Советской власти) - с целью застройки; 4) органы Советской власти (федеральной, областной, губернской, уездной, волостной и сельской) - для устройства путей сообщения (передвижения).

Земельный кодекс РСФСР, введённый в действие Постановлением Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета от 30 октября 1922 г. "О введении

в действие Земельного кодекса, принятого на 4 сессии IX созыва", закрепил, что все граждане РСФСР (без различия пола, вероисповедания и национальности) имеют право на пользование землей для ведения сельского хозяйства. Земельные порядки внутри городской черты подчинялись особым узаконениям и правилам, которые издавались Президиумом Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета. "Покупка, продажа или запродажа, завещание или дарение, а также залог земли" запрещались, и совершенные в нарушение этого запрещения сделки считались недействительными, а лица, виновные в их совершении, помимо наказания в уголовном порядке, лишались земли, находящейся в их пользовании.

Все земли сельскохозяйственного назначения, а также те, которые могли быть использованы для сельскохозяйственного производства, составляли единый государственный земельный фонд, который находится в ведении Народного Комиссариата Земледелия и его местных органов. Все земли внутри действующей городской черты признавались городскими землями.

Все земли за пределами действующей городской черты, в чем бы пользовании они ни находились, входили в территорию волостей, состояли в общем ведении земельных органов, причем земли, фактически обслуживавшие городские коммунальные предприятия (водопроводы, поля орошения, и т.п.), закреплялись за этими предприятиями.

В состав государственных земельных имуществ входили все те земли, которые остались в едином государственном земельном фонде после предоставления из него земель в непосредственное пользование трудовых землепользователей и их объединений, а также городов и поселений городского типа.

Примечательно, что в состав государственных земельных имуществ не входили земли, находящиеся под лесами, горными разработками, железными дорогами, крепостями и подобными им военными сооружениями и пр. Все эти земли находились в управлении соответствующих ведомств на основании особых правил.

Право непосредственного пользования землями сельскохозяйственного назначения из состава единого государственного земельного фонда на установленных законом основаниях предоставлялись: а) трудовым земледельцам и их объединениям; б) городским поселениям; в) государственным учреждениям и предприятиям. Земли, не находящиеся в непосредственном пользовании названных выше землепользователей, состояли в непосредственном распоряжении Народного Комиссариата Земледелия и предоставлялись государством по особым постановлениям и на особых условиях: учреждениям, обществам, организациям и отдельным лицам.

Однако уже этот кодекс (с изм. и доп., внесёнными Постановлением ВЦИК, СНК от 21.04.1925 г. и более поздними) допускал сдачу всей или части земли в аренду за плату денежную или натуральную, правда, со значительными ограничениями.

В связи с принятием вышеуказанного Земельного кодекса РСФСР были отменены целый ряд декретов и постановлений Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета, а также постановления, инструкции

и циркуляры Народного Комиссариата Земледелия и других народных комиссариатов. Позднее в сам кодекс были внесены более 20 поправок, это было связано с острой необходимостью регулирования новых земельных отношений.

В Конституции (Основном Законе) РСФСР, утверждённой Постановлением XII Всероссийского съезда Советов рабочих, крестьянских, казачьих и красноармейских депутатов от 11.05.1925 г.,¹⁴ трактовка права собственности была уже несколько изменена, согласно п. 15 вся земля составила "собственность Рабоче-Крестьянского государства" (ср. "общенародное достояние").

Позднее Конституция (Основной Закон) РСФСР, утверждённая Постановлением Чрезвычайного XVII Всероссийского Съезда Советов от 21.01.1937 года, смягчила формулировку и земля стала являться государственной собственностью, то есть "всенародным достоянием" (ст. 6).

Однако уже в соответствии с "Основами земельного законодательства Союза ССР и Союзных республик", утверждённых Верховным Советом Союза Советских Социалистических Республик 13 декабря 1968 г.,¹⁵ конкретизировалось, что земля в СССР состоит в исключительной собственности государства, и предоставляется только в пользование; также указывалось, что действия, в прямой или скрытой форме нарушающие право государственной собственности на землю, запрещаются (ст. 3).

В соответствии с этим законом, земля в СССР предоставлялась в пользование: колхозам, совхозам, другим сельскохозяйственным государственным, кооперативным, общественным предприятиям, организациям и учреждениям; промышленным, транспортным, другим не сельскохозяйственным государственным, кооперативным, общественным предприятиям, организациям и учреждениям; гражданам СССР (ст. 7) в бессрочное или временное пользование. Бессрочным (постоянным) признавалось землепользование без заранее установленного срока. Земля, занимаемая колхозами, закреплялась за ними в бессрочное пользование, то есть навечно (позднее слово "навечно" исключат - прим.). Временное пользование землей могло быть краткосрочным - до трёх лет и долгосрочным - от трёх до десяти лет. В случае производственной необходимости эти сроки могли быть продлены на период, не превышающий соответственно сроков краткосрочного или долгосрочного временного пользования. Законодательством союзных республик по отдельным видам пользования землей мог быть установлен и более длительный срок долгосрочного пользования, но не свыше 25 лет (ст. 9).

Землепользователи имели право и были обязаны пользоваться земельными участками в тех целях, для которых они им предоставлены. В зависимости от целевого назначения каждого земельного участка, предоставленного в пользование, землепользователи имели право в установленном порядке: возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения; производить посевы сельскохозяйственных культур, посадку лесных, плодовых, декоративных и других насаждений; пользоваться сенокосами, пастбищами и другими угодьями; использовать для нужд хозяйства имеющиеся на земельном участке общераспространен-

ные полезные ископаемые, торф и водные объекты, а также эксплуатировать другие полезные свойства земли. Использование земли для извлечения нетрудовых доходов запрещается. Землепользователи обязаны были рационально использовать предоставленные им земельные участки, не совершать на своем участке действий, нарушающих интересы соседних землепользователей (ст. 11).

Право граждан на пользование предоставленным земельным участком подлежало прекращению соответственно полностью или частично в случаях: 1) добровольного отказа от пользования земельным участком; 2) истечения срока, на который был предоставлен земельный участок; 3) переселения в другое постоянное место жительства всех членов двора или семьи; 4) прекращения трудовых отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный надел, если иное не было предусмотрено законодательством Союза ССР и союзных республик; 5) смерти всех членов двора или семьи; 6) возникновения необходимости изъятия земельного участка для государственных или общественных нужд. Право пользования земельным участком могло быть прекращено в случаях совершения гражданином действий, предусмотренных ст. 50 настоящих Основ, а также при неиспользовании в течение двух лет подряд земельного участка или использовании его не в соответствии с той целью, для которой он предоставлен.

Согласно ст. 50 Основ, купля-продажа, залог, завещание, дарение, аренда, самовольный обмен земельными участками и другие сделки, в прямой или скрытой форме нарушающие право государственной собственности на землю, были недействительны. Лица, виновные в совершении указанных сделок, а также в самовольном занятии земельных участков; бесхозяйственном использовании земель и использовании их в целях извлечения нетрудовых доходов; порче сельскохозяйственных и других земель, загрязнении их производственными и иными отходами и сточными водами; невыполнении обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и других процессов, ухудшающих состояние почв; несвоевременному возврате временно занимаемых земель или невыполнении обязанностей по приведению их в состояние, пригодное для использования по назначению; уничтожении межевых знаков границ землепользований, - несли уголовную или административную ответственность.

С 1 декабря 1970 года был введён в действие новый Земельный Кодекс РСФСР¹⁶, который также указал, что в соответствии с Конституцией СССР и Конституцией РСФСР земля является государственной собственностью - общим достоянием всего советского народа (с изм. и доп., внесенными Указом Президиума ВС РСФСР от 12.03.1980 г.), а также, что земля состоит в исключительной собственности государства и предоставляется только в пользование. Действия, в прямой или скрытой форме нарушающие право государственной собственности на землю, запрещаются. Данный кодекс также отметил огромное количество прежних законодательных актов РСФСР.

В основном этот Земельный кодекс повторял положение "Основ земельного законодательства Союза ССР и

Союзов республик", утверждённых Верховным Советом Союза Советских Социалистических Республик" 13 декабря 1968 г.

В связи с принятием Конституции (Основного Закона) РСФСР от 12.04.1978 г., утверждённой Декларацией ВС РСФСР от 12.04.1978 г., было закреплено, что государственная собственность - общее достояние всего советского народа, основная форма социалистической собственности. Земля согласно ст. 11 должна была находиться в исключительной собственности государства. Земля, занимаемая колхозами, закреплялась за ними в бесплатное и бессрочное пользование (ст.12).

Позднее Законом "Об изменениях и дополнениях Конституции (Основного Закона) РСФСР № 421-1 от 15 декабря 1990 г вышеуказанные статьи были изложены в новой редакции: земля стала являться "достоянием народов, проживающих на соответствующей территории" (ст. 11); а земельные участки для производства сельскохозяйственной продукции стали предоставляться государством в пользование, пожизненное наследуемое владение или собственность (ст. 12).

Данные изменения быстро нашли своё отражение в "Основах законодательства Союза ССР и Союзных республик о земле", принятых Верховным Советом СССР 28 февраля 1990 г.¹⁷ В них указывалось, что "земля является достоянием народов, проживающих на данной территории. Каждый гражданин СССР имеет право на земельный участок" (ст. 3).

Причём во временное пользование на условиях аренды земля предоставлялась гражданам СССР, колхозам, совхозам и другим государственным, кооперативным, общественным предприятиям, учреждениям и организациям, совместным предприятиям, международным объединениям и организациям с участием советских и иностранных юридических лиц, а также иностранным государствам, международным организациям, иностранным юридическим лицам и гражданам (ст. 7).

За гражданами СССР впервые закрепили право на получение в пожизненное наследуемое владение земельных участков: для ведения крестьянского хозяйства; для ведения личного подсобного хозяйства; для строительства и обслуживания жилого дома; для садоводства и животноводства; для дачного строительства; в случае получения по наследству или приобретения жилого дома; для традиционных народных промыслов (ст. 20). Это было связано, прежде всего, с тем, что общество и государство еще не было готово принять факт частной собственности на землю. По сути, право пожизненного наследуемого владения земельным участком - наряду с правом постоянного (бессрочного) пользования земельным участком представляло собой ограниченное вещное право в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, оно состояло в возможности бессрочно владеть и пользоваться земельным участком с определенной хозяйственной (или личной) целью.

Соответственно Земельный Кодекс РФСФР от 25 апреля 1991 г. также закрепил, что граждане РСФСР имели право по своему выбору на получение в собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду земельных участков для: ведения крестьянского (фер-

мерского) хозяйства; индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в городах, поселках и сельских населенных пунктах; садоводства; огородничества; животноводства; иных целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства. Согласно данному кодексу в РСФСР устанавливалась государственная собственность на землю и собственность граждан и (или) их коллективов (совместная или долевая). Собственниками земли выступали: государство в лице РСФСР и республик, входящих в ее состав, граждане, колхозы, коллективы других кооперативных сельскохозяйственных предприятий и акционерных обществ, в том числе созданных на базе совхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий.

В дальнейшем Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года провозгласила, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (п. 2 ст. 9).

Введение права частной собственности сделало ненужным существование права пожизненного наследуемого владения, поэтому Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2287 "О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации" право пожизненного наследуемого владения из ЗК РСФСР было исключено.

Хотя полностью избавиться от права пожизненного наследуемого владения всё же не удалось. Земельный Кодекс РФ от 25 октября 2001 г. закрепил, что право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие настоящего Кодекса не допускается. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству.

Сегодня согласно действующему гражданскому и земельному законодательству Российской Федерации граждане имеют возможность приобрести в собственность земельные участки, например, путем выкупа земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст. 28, 36 ЗК РФ); путем переоформления права пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 - 267 ГК РФ, ст. 21 ЗК РФ); путем совершения сделки купли-продажи земельного участка с другим лицом (ст. 34, 37 ЗК РФ), а также по наследству (ст. 1181 ГК РФ).

Однако пределы полномочий по владению, пользованию и распоряжению своим земельным участком всё же не такие широкие, как в дореволюционной России. Действительно, "история собственности развивается в соответствии с историей гражданских прав лица: право собственности растёт вместе с возрастанием свободы лица и понижается вместе с понижением её. И наоборот, возрастание или упадок права собственности влечёт за собою или возвышение, или понижение личных прав"¹⁸.

Ссылки

- ¹ См. Неволин К.А., История российских гражданских законов, 1851 года, в 3-х томах, т. II.
- ² Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 1. С. 173.
- ³ Там же.
- ⁴ См. Б. Лакиер, "О вотчинах и поместьях" (Спб., 1848).
- ⁵ Энциклопедический словарь Брокгауза и Ефрона. (см. - Вотчина).
- ⁶ "Купля" - недвижимое имущество, приобретенное покупкой у "чужеродцев".
- ⁷ Право собственности есть полное, когда в пределах, законом установленных, владение, пользование и распоряжение соединяются с укреплением имущества в одном лице или в одном сословии лиц, без всякого постороннего участия (ст. 423 "Свода законов Российской Империи").
- ⁸ Гражданское Уложение. - "Проект Ред. Ком. 1903 г.", ст. 761.
- ⁹ Право собственника поземельного участка простирается как на пространство, находящееся над поверхностью, так и на недра земли, расположенные под нею.

Собственник не может воспрепятствовать воздействию, происходящему на такой высоте или в такой глубине, что устранение его не представляет для него интереса. "Германское Гражданское Уложение", ст. 905.

¹⁰ Собственность на землю простирается вверх и вниз, в воздушное пространство и недра земли, поскольку это необходимо для осуществления собственности. Она обнимает собою, в установленных законом пределах, постройки, растения и водные источники. "Швейцарское Гражданское Уложение", 1907 г., ст. 667.

¹¹ Собр. Узак., 1917, № 1, ст. 3.

¹² "СУ РСФСР", 1918, № 51, ст. 582.

¹³ "СУ РСФСР", 1918, N 25, ст. 346.

¹⁴ "СУ РСФСР", 1925, № 30, ст. 218.

¹⁵ "Ведомости ВС СССР", 1968, № 51, ст. 485.

¹⁶ В первоначальном виде опубликован в "Ведомостях ВС РСФСР", 1970, № 28, ст. 581, с изменениями в "Своде законов РСФСР", т. 4, с. 37, 1988 г.

¹⁷ "Свод законов СССР", т. 4, с. 45, 1990 г.

¹⁸ Владимирский-Буданов М.Ф., Обзор истории русского права, 3-е изд., стр. 515-606.

СЕРИЯ
ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ

О.Д. Ярошник

ПРОБЛЕМЫ
РАБОТЫ АДВОКАТА
ПО СЛОЖНЫМ ДЕЛАМ
О ДТП
В УГОЛОВНОМ
ПРОЦЕССЕ



Книга издается в авторской редакции. Мнение издателя не всегда совпадает с мнением автора.

Ярошник О.Д.

Проблемы работы адвоката по сложным делам
о ДТП в уголовном процессе: практическое и
методическое пособие

Автор рассматривает юридические, технические и иные аспекты дорожно-транспортного происшествия, проблемы доказывания обстоятельств ДТП, обвинения и защиты по делам о дорожных происшествиях.

Представлены особенности судебной практики рассмотрения уголовных дел и проблемы современного уголовного процесса. Отметим, что дела, представленные вниманию читателя, не являются сложными. Такими их сделали работники следствия.

Предлагаемое издание - практическое и методическое пособие по осуществлению защиты прав гражданина в уголовном процессе, где содержится полезная информация и даны рекомендации участникам дорожного происшествия и уголовного процесса.

В книге приведены материалы следственной и судебной практики реальных ДТП, а также даны рекомендации по вопросам возмещения ущерба.

Книга адресует студентам и преподавателям юридических вузов, стажерам, помощникам адвокатов, представителям потерпевших и адвокатам, а также может быть использована гражданами при защите ими своих законных прав и интересов на следствии и в суде