

# СТАНОВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОЙ ПРАВОСУБЪЕКТНОСТИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ В ИСТОРИИ ОТЕЧЕСТВЕННОГО ПРАВА

*Кондин Константин Николаевич*

*МФПУ Синергия*

*РФ, г. Москва*

*Саганова Юлия Александровна*

*МФПУ Синергия*

*РФ, г. Москва*

**Аннотация.** История земельного права насчитывает более ста лет. Система земельного права начала формироваться одновременно с основанием России. Еще в первые дни становления Российского государства были изданы различные указы, декреты и распоряжения о владении и распоряжении землей и природными ресурсами. Однако единой системы земельного законодательства уже давно не существует, а нормы включены в различные нормативно-правовые документы, и никаких действий по их обобщению и систематизации предпринято не было. Только в середине девятнадцатого века. Начался процесс реформирования земельных отношений, и создаются предпосылки для выделения земельного права в самостоятельную отрасль, которая с этого периода непрерывно развивается.

**Ключевые слова.** Земельное право, юридические лица, история, отечественное право.

# THE FORMATION OF THE LAND LEGAL PERSONALITY OF LEGAL ENTITIES IN THE HISTORY OF DOMESTIC LAW

*Kondin Konstantin Nikolaevich*

*Synergy*

*Moscow*

*Saganova Julia Aleksandrovna*

*Synergy*

*Moscow*

**Annotation.** The history of land law goes back more than a hundred years. The system of land law began to take shape simultaneously with the founding of Russia. Back in the early days of the formation of the Russian state, various decrees, decrees and orders on the ownership and disposal of land and natural resources were issued. However, a unified system of land legislation has not existed for a long time, and the norms are included in various regulatory documents, and no action has been taken to generalize and systematize them. Only in the middle of the nineteenth century. The process of reforming land relations has begun, and prerequisites are being created for the allocation of land law into an independent branch, which has been continuously developing since that period.

**Keywords.** Land law, legal entities, history, domestic law.

Для того, чтобы точно и объективно исследовать проблемы правового статуса земельных участков, особенно важное значение имеет рассмотрение исторических аспектов становления земельного законодательства в Российском Государстве. Ведь Россия — это страна с огромной территорией, и земельных участков на такой территории немалое количество. Выделение основных исторических этапов становления российского законодательства в области земельных отношений помогают рассмотреть, сравнить, определить и установить непосредственные способы развития института правового статуса земельных участков.

Право собственности на землю — центральная тема науки земельного права. Несмотря на различные пробелы в действующем законодательстве, всё больше растёт количество взглядов учёных-цивилистов на сущность, правовую природу, содержание рассматриваемой категории, которая непосредственно важна в теоретическом и практическом смысле. Один аспект, с которым согласны все учёные — без права собственности ни одно общество в мире существовать не может. И поэтому, чтобы определить, как право собственности на землю появилось и стало развиваться в России, необходимо рассмотреть и изучить исторический аспект.

По мнению П. В. Анисимова, А. Ю. Чикильдина, Г. С. Працко, современная учебная литература рассматривает историю развития земельного законодательства в России лишь с XVI века. Они считают, что именно с этого времени начинает происходить окончательное становление права собственности на землю, начали появляться первые правовые документы. В таких документах, достаточно системно был определён правовой режим земельного фонда страны. В последующее время более подробно обосновывалась правовая концепция собственности на землю и уже позднее появилась самостоятельная отрасль права — земельное право.

В период проведения земельной реформы и становления рыночной экономики в Российской Федерации исследование правосубъектности юридических лиц с позиций земельного и гражданского права было осуществлено в работах Ю.Н. Андреева, А.П. Анисимова, Н.А. Барина, З.С. Беляевой, С.А. Боголюбова, Г.Е. Быстрова, Б.А. Воронина, Е.А. Галиновской, Б.В. Ерофеева, Ю.Г. Жарикова, Г.Л. Земляковой, И.А. Иконицкой, В.П. Камышанского, А.В. Кодоловой, В.Н. Козловой, М.И. Козыря, О.И. Крассова, В.П. Мозолина, А.Я. Рыженкова, В.А. Рыбакова, О.А. Самончик, А.П. Сергеева, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, Н.А. Сыродоева, Ю.К. Толстого, В.В. Устюковой, Л.П. Фоминой, З.И. Цыбуленко, Г.В. Чубукова и др.

В трудах названных ученых была предпринята попытка исследовать теоретические проблемы участия юридических лиц в земельных правоотношениях в различных сферах экономики. Наряду с этим, ими было проведено исследование правового положения юридических лиц – собственников и арендаторов земельных участков, с позиций аграрного законодательства. Были также исследованы особенности приобретения прав на земельные участки, защиты прав юридических лиц, исполнения юридическими лицами обязанностей по охране земель, в частности, посредством проведения производственного экологического контроля.

Выделим несколько этапов в процессе включения юридического лица в круг субъектов земельных правоотношений. В качестве критерия выделения исторических этапов развития земельной правосубъектности юридического лица выступает объем прав и обязанностей, которыми наделяются юридические лица как субъекты земельных правоотношений:

1 этап – XVIII век – формирование основ земельной правосубъектности юридических лиц, связанное с наделением землями владельцев промышленных организаций. Владельцы таких организаций наделяются ограниченной правосубъектностью. Они могут приобретать только

определенные земельные участки на праве, соответствующем современному праву постоянного (бессрочного) пользования. Земельный участок хотя и предоставлялся предпринимателю как физическому лицу, но закреплялся именно за мануфактурой или заводом (то есть предоставлялся для деятельности конкретного завода или мануфактуры). Распоряжение приобретаемыми участками было ограничено, запрещалось отчуждение земельного участка отдельно от недвижимости. Использование земельных участков допускалось только для целей функционирования расположенных на их территории организаций. Если провести аналогию со структурой современных организаций, то фабрикант XVIII века выступал в качестве учредителя и исполнительного директора промышленной организации, а кроме того, являлся правообладателем земельного участка.

2 этап – XIX век – юридическое оформление юридических лиц в качестве субъектов земельных отношений (кооперативы, крестьянский банк, церковные организации). На данном этапе формируется в полном объеме земельная правосубъектность юридических лиц: они получают возможность приобретать, распоряжаться (в том числе и отчуждать) земельные участки, а, кроме того, на них возлагаются обязанности по соблюдению прав других землепользователей и сохранению сервитутов.

3 этап – XX век (1917-1991гг.) ограничение земельной правосубъектности юридических лиц, обусловленное установлением государственной собственности на землю: земельные участки предоставляются юридическим лицам для решения конкретных задач, земельная правосубъектность зависит от целей деятельности юридического лица.

4 этап – с 1991 года по настоящее время, построение рыночной экономики расширяет объем прав юридического лица на земельные участки, окончательно оформляются состав и содержание земельных прав и обязанностей юридических лиц.

Таким образом, законодательство о праве общей собственности на землю составляют множество нормативных актов и отдельных норм различных отраслей права (гражданского, земельного, семейного, административного), что говорит о комплексности данного правового института.

Между тем, существующий массив нормативно-правового регулирования права общей собственности на землю в России оставляет пробелы в определениях ряда правовых понятий (дефиниций).

Понятия «добросовестность», «добросовестное владение», «должная степень заботливости и осмотрительности», «незначительность доли в общей собственности», «значительность доли» и др. в отсутствие определения их содержания законодателем фактически сведены к оценочным понятиям, что влечет разнообразие судебной практики и длительные пересмотры судами вышестоящих инстанций. Также отсутствует надлежащий правовой механизм защиты прав собственников, например, при нарушении преимущественного права покупки доли в праве общей собственности. На законодательном уровне не предусмотрена возможность либо невозможность применения института приобретательной давности в отношении доли в праве собственности на имущество, что порождает многообразие подходов судов в разрешении вопроса о выборе надлежащего способа защиты.

Поэтому необходима постоянная трансформация этого правового института, что приведет к качественным изменениям как экономических, так и правовых отношений, а существующая концепция земельной собственности станет критерием для обозначения этапов развития земельных отношений в государстве.

В заключении стоит сделать вывод, что становление правового регулирования земельных участков в России прошло долгий путь. Основа всех земельно-правовых отношений — это право собственности на землю. Не

смотря на уже довольно развитое земельное законодательство, его совершенствование должно продолжаться и быть актуальным в любом вопросе, которое касается земельных участков. Ведь если совершенствование будет продолжаться, то и законодательство, и экономические отношения ждёт качественное развитие.

#### Список литературы

1. Земельный кодекс РСФСР: утв. ВС РСФСР 25.04.1991 N 1103-1// Ведомости СНД и ВС РСФСР. - 30.05.1991. – N 22. - ст. 768.
2. О земельной реформе: Закон РСФСР от 23.11.1990 N 374-1// Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1990. - N 26. - ст. 327.
3. О собственности в СССР: Закон СССР от 06.03.1990 N 1305-1// Ведомости СНД СССР и ВС СССР. - 1990. – N 11.- ст. 164.
4. Об утверждении Гражданского кодекса РСФСР: Закон Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 11 июня 1964 года// Ведомости ВС РСФСР. – 1964. - N 24. – ст. 407.
5. Об утверждении основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик (вместе с Основами законодательства)»: Закон СССР от 08.12.1961//Ведомости ВС СССР. – 1961. - N 50. – ст. 526.
6. О введении в действие Гражданского кодекса Р.С.Ф.С.Р: Постановление ВЦИК от 11 ноября 1922 года // Известия ВЦИК. - № 256. - 1922. -12 ноября.
7. Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный). 2-е изд., перераб. М.: Норма, 2009.
8. Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу РФ. - 2-е изд., перераб. - Норма: ИНФРА-М, 2010.
9. Латкин, В.Н. Лекции по истории русского права / В.Н. Латкин. – С-пб.: Тип. С-пб одиночной тюрьмы, 1912.