

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

Р.С. Джинджолия¹
Е. Митряхина²

О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В ИСТОРИЧЕСКОМ АСПЕКТЕ

В статье анализируется вопрос об особенностях отношения к собственности на землю в России.

Ключевые слова: право собственности, земельное законодательство, вещные права, землепользование.

R.S. Dzhindzholia
E. Mitrjakhina

THE LAW OF PROPERTY FOR LAND IN HISTORICAL ASPECT

In this article the particularity of relationship of property for land in Russia is analyzed.

Keywords: ownership, land law, proprietary rights, land tenure.

Земля как важнейший для человека объект материального мира имеет важное экономическое и социальное значение, исследуется и охраняется в России как основа жизни и деятельности людей.

Земельное законодательство есть основа в системе управления и регулирования земельными ресурсами во всех сферах общественной жизни. От успешного развития именно земельного законодательства, включающего Земельный кодекс, во многом зависит результат управления в целом, в конечном счете – благополучие общества и каждого его члена.

В настоящее время идет интенсивный процесс создания, совершенствования и освоения норм и правил земельных отношений нового типа, основанных на многообразии форм собственности на землю, в том числе частной собственности, строгом учете земельных ресурсов и прав на них, также защите прав собственников и пользователей земельными участками.

В научной юридической литературе тема о праве собственности на землю является наиболее обсуждаемой в современной России.

И это не случайно, ведь ключевым словом здесь выступает «собственность»³, от особенно-

стей отношения к которой зависит развитие устоявшегося правопорядка в этой сфере.

Собственность рассматривается как крупнейший факт человеческой жизни, но отношения к ней, как справедливо отмечают авторы [1], формируется в каждом государстве в силу специфики его исторического развития.

Тогда как в современной Европе укрепился и устоялся основанный на идее естественно-правовой концепции свой специфический взгляд на собственность и свое отношение к ней, в России происходит своеобразное подражание европейской специфике, точнее сказать, переписывание европейского законодательства в области регулирования права собственности на землю.

Представляется, что прямая рецепция европейского отношения к собственности на землю в отечественное земельное законодательство является не совсем правильным для российской действительности. Нельзя европейское законодательство о праве собственности на землю в чистом виде перенести и положить в основу земельных отношений, складывающихся в России.

Дело в том, что, когда в Западной Европе еще с 18 века представители естественного права провозгласили собственность как одну из природных закономерностей и основу мирового порядка, в российском праве понятие «собственность» только появлялось.

Первые официальные закрепления частной собственности за физическими лицами возникли в период Московского княжества (14–15 вв). Конеч-

¹ Доктор юридических наук, заведующий кафедрой уголовно-правовых дисциплин юридического факультета НОУ ВПО «Российский новый университет», член Российской академии юридических наук.

² Аспирант НОУ ВПО «Российский новый университет».

³ Здесь и далее термин «собственность» будет использоваться применительно к земле.

но, до этого периода тоже существовала собственность, однако она была собственность «никого», не была официально закреплена за кем-либо. В период Московского княжества стала официально закрепляться собственность, появляется так называемое поместное землевладение.

По мнению российского историка Градского, поместное землевладение предполагает верховного собственника, которому земля принадлежит как неотъемлемая собственность (ведь изначальный владелец поземельной собственности, помимо захвата, не приобретает такую собственность никаким иным способом, кроме принятия в качестве «пожалования»); в свою очередь, жаловать мог только тот, кто распоряжался всей землей в государстве). В то же время, надо полагать, что русская действительность до 15 века не могла выработать идеи такого верховного землевладельца: русские князья того времени считались государями, но не владельцами земли, владельцем земли была община (народ) [2]. Понятие о князе как о верховном владельце земли возникло только в монгольский период. Русские князья как представители власти хана пользовались в своих пределах правами, какие имел хан на всем подвластном ему пространстве. В дальнейшем русские князья унаследовали от хана эти государственные права в свою полную собственность. Пожалованные за заслуги перед князем и государством в полную и наследственную собственность земельные участки стали называться *вотчинами*. А земля казенная, предоставленная лишь на время прохождения службы (а затем и пожизненно, но не наследственно), стала называться *поместьем*.

Таким образом, земля передавалась в пользование, наследуемое или временное, но все-таки в пользование. И только в 17 веке при царе Михаиле в экономическом обиходе России появляется понятие «*родовое поместье*», что фактически знаменует собой стремление землевладельцев закрепить за своим родом частную собственность на землю.

В Петровские времена и на протяжении всего 18 века в руках землевладельцев были сосредоточены все основные капиталы России, в том числе и земля. Они представляли собой особую аристократическую элиту владельцев земельных ресурсов и выполняли функцию руководства земельным трудом народных масс (крепостных крестьян, холопов, вольноотпущенников и т.д.). Хотя де-юре субъектами частной собственности на землю были отдельные физические лица, все же фактические правомочия и обязанности таких землевладельцев, их роль в общественной, политической и экономической жизни государства свидетельствовали о коллективном характере землевладения того времени.

Таким образом, в России до 18 века на формирование института собственности большое влияние оказали именно эти исторические предпосылки, в соответствии с которыми понятие «частная собственность» применялось в основном и исключительно к земельным наделам.

Известное современному российскому законодательству понятие «собственник» в то время было заменено категориями «вотчинник» и «помещик». Кроме того, утверждалось фактическое сосредоточение в одном собственнике множества землепользователей, коллективно эксплуатирувавших объект собственности.

Исходя из изложенных исторических фактов, можно сделать вывод о том, что частная собственность на землю в России до 19 века не связывалась с отделением собственника от несобственника, т.е. другого собственника, с разграничением «мое» и «твое». И в этом российское отношение к собственности на землю отличалось от европейского понимания, где частная собственность была святым и сугубо индивидуальным понятием. Как справедливо отмечал Н.Н. Алексеев, западный человек «привык считать мир исключительно своим, душа его питается жаждой беспредельного завладения миром и господства над ним» [3]. В то же время, собственность связывалась, как правило, именно с землей, что позволило П.Б. Струве развить интересную мысль о связи понятий «собственник земли» и «патриот» [4].

Изложенное позволяет сказать, что, исходя из исторических, а также религиозно-нравственных предпосылок, для русского (российского) народа отношение к собственности должно мыслиться как коллективное: мир (земля, ее недра, вода и воздух) – един и есть дар Божий, а человек – часть этого мира [5].

Неудивительно поэтому, что какого-либо нравственного оправдания, с точки зрения христианской морали, частная собственность не имела: «Смысл человеческой жизни не может заключаться в эгоизме, в отъединении от других, в защите своих личных интересов, он заключается только в служении Богу и людям» [6].

Отсюда становится понятным, почему в российском законодательстве не приживаются идеи естественного права. Ведь если человек исходит не из того, что «я существую, следовательно, мне должно быть дано», а осознает, что «я создан, и, возможно, мне разрешено пользоваться», то говорить о каких-либо «прирожденных» и «священных» правах не представляется возможным.

С другой стороны, необходимо задаться вопросом: «Возможен ли патриотизм без отечества,

а отечество без собственности?» Надо полагать, что нет. *Собственность на земельные участки быть должна*, и история России на протяжении нескольких веков (за исключением советского периода) подтверждает это. Человек, работающий на земле, должен осознавать себя ее полноценным владельцем. Другой вопрос, каким именно должно быть подобное осознание. С нашей точки зрения, это должно быть именно отношение владельца. Владелец не противопоставляет себя государству, так как знает, что при ненадлежащем «владении» государство сможет изъять его собственность.

Подобное отношение к частной собственности на землю не абсолютизирует ее, напротив, придает ей функциональный характер. Из чего довольно легко выводится постулат собственнической жиз-

ни: «Кому многое предоставлено, с того многое и спрашивается».

Литература

1. *Покровская, А.Ю.* Право собственности на землю сквозь призму православных традиций. – М., 2004.
2. *Ключевский, В.* Курс русской истории. Ч. 3. – М., 1923.
3. *Алексеев, Н.* Собственность и социализм. – М., 1928.
4. *Струве, П.Б.* Отечество и собственность. – М., 1923.
5. Лекции по истории древней церкви. – М., 1994.
6. *Франк, С.Л.* Собственность и социализм. – М., 1925.