

15. Земельная реформа и ее правовое обеспечение

Экономические преобразования, проводимые в России, потребовали существенно изменить земельные отношения. Формирование рыночных отношений в экономике привело к необходимости ликвидации монополий государственной собственности, включение земли в гражданский оборот и создание земельного рынка. В условиях рыночной экономики необходима была и децентрализация в регулировании земельных отношений. Изменение экономических отношений повлекло и введение платы за земельные участки.

Российская Федерация в начале 90-х гг. XX в. встала на путь земельной реформы. Земельная реформа представляла собой комплекс экономических, организационных и социально-политических мер, которые были направлены на преобразование земельноправового строя на основе создания множественности форм собственности и использования земли, включения ее в систему рыночных отношений.

Начало земельной реформы было заложено в 1990 г. принятием «Закона о собственности в СССР» и «Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о земле». Этими актами была ликвидирована исключительная государственная собственность на землю союзного государства. Законодательство признало субъектами права собственности на землю союзные и автономные республики, автономные области и округа, допустило аренду земли, ввело плату за землю. Правовой основой для проведения земельной реформы являлись: Закон РСФСР «О земельной реформе» от 23 ноября 1990 г. и Земельный кодекс РСФСР 1991 г., которые распространили право частной собственности на землю граждан и на их коллективы. Земельный кодекс 1991 г. установил в РФ три формы собственности на землю: государственная (федеральная и республиканская), частная, общая (долевая и совместная).

В ст. 1 Закона РСФСР «О земельной реформе» 1990 г. определялись цели проведения земельной реформы: перераспределение земель в интересах создания условий для равноправного развития различных форм хозяйствования; формирование многоукладной экономики, рациональное использование и охрана земель.

В ст. 16 этого Закона определены этапы проведения земельной реформы: первый этап — это выявление потребностей граждан, предприятий, организаций и учреждений в земле; формирование специального фонда земель для их последующего перераспределения и др. Второй этап — передача и закрепление земли в собственность, пользование, в том числе в аренду гражданам, предприятиям, организациям, учреждениям в соответствии с действующим земельным законодательством.

Сроки проведения земельной реформы были определены в ст. 7 Закона. Они предусматривали, что граждане и юридические лица должны пере-оформить право на землю в течение двух лет.

Был принят Указ Президента РФ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» от 27 декабря 1991 г. Указ устанавливал, что право принимать

решения о предоставлении земель должно принадлежать органам местной администрации. Право граждан на создание крестьянских (фермерских) хозяйств, экономические, социальные и правовые основы их деятельности определялись Законом РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 22 ноября 1990 г. Данные крестьянские (фермерские) хозяйства представляли собой форму свободного предпринимательства.

С принятием Указа Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993 г. открылся новый этап в земельном законодательстве РФ.

Гражданам и юридическим лицам было предоставлено право совершать гражданско-правовые сделки с землей, передавать земельные участки и их части в качестве взносов в уставные фонды коммерческих организаций.

После принятия Земельного кодекса (ЗК) РСФСР 1991 г. была принята новая Конституция РФ 1993 г., и поэтому многие положения ЗК 1991 г. устарели и были признаны недействующими.