
ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	8
ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ВОПРОСЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О СДЕЛКАХ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ	
§ 1. Исторический аспект	11
§ 2. Формирование законодательства об обороте земельных участков и совершении сделок с ними	21
§ 3. Земельный участок как объект сделок.....	59
§ 4. Роль органов государства при совершении сделок с земельными участками. Государственная регистрация прав ...	86
ГЛАВА 2 СДЕЛКИ, СВЯЗАННЫЕ С ПРИОБРЕТЕНИЕМ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	
§ 1. Основные вопросы совершения сделок купли-продажи земельных участков	131
§ 2. Сделки и ограниченные вещные права на земельные участки.....	173
§ 3. Сервитут и публичный сервитут	189
§ 4. Сделки при наследовании и ином правопреемстве.....	208
ГЛАВА 3 ВОПРОСЫ ОТДЕЛЬНЫХ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ	
§ 1. Основные вопросы договора аренды земельных участков.....	224
§ 2. Возмездность и безвозмездность в сделках с земельными участками	276
§ 3. Залог земельных участков	321
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	344
ПРИЛОЖЕНИЕ	364

TABLE OF CONTENTS

INTRODUCTION	8
CHAPTER 1. GENERAL ISSUES OF LEGISLATION ON LAND PLOT TRANSACTIONS	
§ 1. Historical Aspect	11
§ 2. Development of Legislation on Land Plot Turnover and Transactions	21
§ 3. Land Plot as an Object of Transactions	59
§ 4. The Role of State Authorities in Land Plot Transactions. State Registration of Rights	86
CHAPTER 2. TRANSACTIONS RELATED TO THE ACQUISITION OF OWNERSHIP AND LIMITED PROPERTY RIGHTS TO LAND PLOTS	
§ 1. Key Issues in Land Plot Sale Transactions.....	131
§ 2. Transactions and Limited Property Rights to Land Plots	173
§ 3. Easement and Public Easement	189
§ 4. Transactions in Inheritance and Other Succession Cases.....	208
CHAPTER 3. ISSUES OF SPECIFIC LAND PLOT TRANSACTIONS	
§ 1. Key Issues in Land Plot Leases	224
§ 2. Compensation and Gratuitousness in Land Plot Transactions	276
§ 3. Pledge of Land Plots	321
LIST OF REFERENCES	344
APPENDIX.....	364

ВВЕДЕНИЕ

После первого издания книги¹ земельное законодательство существенно обновилось, уточнено его правоприменение, в том числе судебная практика. Эти обстоятельства потребовали внести в новое издание ряд уточнений, изменений и дополнений.

Развитие экономики страны справедливо связывается с тем, как именно, насколько эффективно удастся использовать национальные природные ресурсы, в том числе земельные. Одной из важнейших задач является формирование условий продуманного, гибкого и надежного оборота земельных участков, позволяющего обеспечить перераспределение их под контролем государства в хозяйственных и иных целях.

Но всякое распределение и перераспределение земельных участков, а тем самым и их последующее использование, может быть основано на различных началах. История современной цивилизации убеждает в том, что оптимальным подходом является организованный экономический оборот, базирующийся как на значительной стабилизирующей и контрольной роли государства, так и на личных волевых действиях самих участников правоотношений. Такие действия, дополняющие и восполняющие нормативные установки, чрезвычайно важны. Отражая реальные актуальные задачи, они во многом помогают откорректировать абстрактные положения закона, являются формой его реализации и позволяют «привязать» к конкретной ситуации (интересам). Такие действия, содержащие основу современной экономики землепользования, обычно относятся к сложным правовым составам как совокупности юридических фактов. Гармоничное и непротиворечивое удовлетворение частных и публичных потребностей в земельных участках справедливо связывается с экономическим оборотом, в котором сделки также играют ведущую роль. При этом вовлечение земельных участков в оборот выполняет самые различные функции. Во-первых, происходит перераспределение земельных участков с учетом реальных возможностей владельцев (в пользу тех, кто хочет и может успешно использовать землю). Во-вторых, обладание земельным участком обеспечивает саму деятельность

¹ См.: Корнеев А.Л. Особенности совершения сделок с земельными участками: Учебное пособие. М.: ИД «Городец», 2017.

(при сельскохозяйственном производстве) и может выполнять функцию обеспечения кредитных обязательств (например, путем залога). В-третьих, очевидна функция хозяйственного маневрирования и инструмента управления ресурсами (например, при передаче части свободных земель в аренду)¹ и т.д. Оборот земельных участков придает стабильность предпринимательской деятельности, позволяет изыскивать экономические резервы и в целом обеспечивает земельным отношениям необходимую динамичность, адекватную условиям рыночной экономики.

Нормы, регулирующие отношения при заключении, исполнении и прекращении сделок, в том числе договоров, содержатся преимущественно в гражданском законодательстве. Но поскольку земля — особый, специфический объект, в определенной части данные отношения регулируются также нормами земельного законодательства. Важно учитывать, что всякое использование земли независимо от характера отношений и вида сделок, в том числе и для оборота, представляет собой сложный комплекс связей, действий и их последствий (результатов), не сводимый только и исключительно к соответствующему договору (сделке). Так, с получением земельного участка в аренду арендатор находится также в административных и иных отношениях с органами местного самоуправления и другими лицами.

В связи с тем, что земельные отношения фактически регулируются нормами различных отраслей права, важно каждый раз устанавливать — какие именно нормы подлежат применению, а также какие правовые эффекты (правоотношения, права, обязанности) они вызывают.

По этой причине изучение сделок с землей (земельными участками) немыслимо без внимательного анализа именно земельного законодательства, без учета тех правил, которые закреплены в Земельном кодексе РФ (далее — ЗК РФ), других нормативных правовых актах, а также выражены в доктринальных теориях и концепциях, выработанных в правовой науке. Земля обладает особой ценностью не только потому, что способна обеспечить

¹ Вопросы управления земельными ресурсами в данном случае не рассматриваются, но они остаются в центре внимания науки. См., например: Земельная реформа в Российской Федерации: проблемы и перспективы // Аналитический вестник Совета Федерации ФС РФ. 2012. № 37.

экономический эффект, но и в силу тех качеств и естественных свойств, которые лежат за пределами сугубо меркантильного, стоимостного подхода. В соответствии с этим имеются значительные особенности оборота земельных участков, предопределяемые спецификой земли как основы жизни и деятельности людей, средства производства, важнейшей составной части природы и т.п.

Представляемое учебное пособие ориентировано на изучение круга данных проблем в рамках магистерской программы подготовки юристов, но может быть полезно и на иных уровнях подготовки в высшей школе. К настоящему изданию прилагается Содержание программы курса магистерской (дополнительной) подготовки «Особенности совершения сделок с земельными участками». Настоящее издание продолжает серию работ по данной тематике. Опубликовано также Практикум по данному курсу, включающий конкретные задачи (ситуации) для выработки навыков применения соответствующих норм права, и сборник задач¹.

При подготовке настоящего издания использовалась справочная правовая система «КонсультантПлюс» (со сверкой данных по актуализации на 1 сентября 2024 года, далее — СПС «КонсультантПлюс»).

¹ См.: Корнеев А.Л. Сборник задач по курсу «Земельное право» М.: ИД «Городец», 2021.

ГЛАВА 1

ОБЩИЕ ВОПРОСЫ

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О СДЕЛКАХ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

§ 1. Исторический аспект

Исторические формы права на земельные участки в России. Земельный участок как объект сделок: особенности включения земли в оборот

Обращаясь к истории формирования законодательства о сделках с земельными участками, необходимо отметить, что определенное перераспределение земель неизбежно происходило практически всегда. Однако акты изъятия, передачи земель далеко не всегда опирались на волю предшествующего владельца или базовые принципы экономических актов (в том числе равенства участников, эквивалентности предоставляемых благ). Часто изъятие земельного участка следовало как своеобразное наказание провинившегося от имени власти (князя, царя, императора) или предоставление выступало как награда отличившегося. Порой земли просто захватывались. Долгое время отсутствовала правовая основа для широкого развития оборота земельных участков. Необычной пестротой отличались и права на землю. Например, даже в конце XIX — начале XX в. не было стройной и логичной системы правовых оснований обладания землей. Помимо обычной («полноценной») собственности существовали различные виды владения земельными участками, исторически сложившиеся в России (в силу системы «кормления», «выслуженных» вотчин, «прав угодий в чужих имениях»¹, прав пожизненного владения)². Типичным примером может быть чиншевое право,

¹ См.: *Синайский В.И.* Русское гражданское право. М.: Статут, 2002. С. 244.

² О различных видах владения см., например: *Соборное уложение 1649 года // Отечественное законодательство XI–XX веков. Ч. 1. М.: Юристъ, 1999. С. 209–224.*

допускавшее (не всегда) наследование, но правом собственности оно не являлось¹.

Одним словом, существовали самые различные основания землевладения. В работе проф. И. Энгельмана, одного из наиболее авторитетных специалистов дореволюционного периода, называется не менее 20 оснований обладания землей². Надо отметить, что для этого (и не только в России) имелись значительные предпосылки, поскольку земля во многих культурах и цивилизациях воспринималась как сакральный объект. Например, в древних государствах Индии, Междуречья плодородные земли объявлялись находящимися под «божественной опекой», в Древнем Риме большинство земельных участков находилось в номинальной власти (но не в собственности) одних лиц, а права по владению, пользованию принадлежали другим. Полное господство на все завоеванные земли в провинциях Рима считалось принадлежащим римскому народу или императору, то же касалось земель под культовыми сооружениями, публичными местами и городскими стенами³. Исследователи отмечают условность продажи земельных участков в самой Италии, поскольку «община сохраняла верховную власть над собственностью»⁴. Предоставление участков из этих земель отдельным лицам (например, ушедшим в отставку ветеранам) приводило лишь к определенным вещным правам, но не собственности⁵. Предоставление же их отдельным лицам давало некоторые разновидности владения, но не право собственности (отсюда, видимо, и появился такой институт римского частного права, как *эмфитевзис*). Чаще всего такие участки считались как бы арендованными у государства, но не по договору, а полученными

¹ См. об этом: *Щенникова Л.В.* Вещные права в гражданском праве России. М.: Бек, 1996. С. 56; *Германов А.В.* Земельный участок в системе вещных прав. М.: Статут, 2011.

² См.: *Энгельман И.* О приобретении права собственности по русскому праву: Факсимильное издание издательства «Спарк». М.: Типография Н. Тиблина и комп., 1859.

³ См.: *Гай.* Институции. Кн. I–IV. М.: Юрист, 1997. С. 86. Гай полагал, что в таких случаях обладающие землей имели ее на праве владения или *узуфрукта*.

⁴ *Кофанов Л.Л.* Обязательственное право в архаичном Риме. М.: Юрист, 1994. С. 104.

⁵ *Дигесты Юстиниана // Памятники римского права. Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана.* М.: Зерцало, 1997. С. 281.

на основе особого вещного права. Одни лица (воины-ветераны, выслужившие чиновники и пр.) наделялись участками навсегда с правом наследования, другие — только на период жизни. Достаточно было платить определенную плату, часто символическую¹. Более того, далеко не всегда проводилось различие между собственным наймом и узуфруктом, а также другими вещными правами².

Во многом сходную картину наблюдаем и в Средние века, в том числе в России: удельный князь мог предоставить надел своему дружиннику, но и сам он не обладал полнотой власти; во всяком случае, отношения между ними не строились по типу «собственник-арендатор»³. Владеть же и тем или иным образом использовать землю можно было и без титула собственности.

Все сказанное вовсе не означает, что в тот период отсутствовали соглашения и сделки в отношении земельных участков. Так, по историческим данным известно, что в хозяйственной практике первых цивилизаций (Индии, Месопотамии, Египта, Китая) применялись различные формы землепользования, основанные на соглашениях сторон; различные вещественные свидетельства о заключенных сделках с землей относятся приблизительно к 2000 г. до н.э. В ходе раскопок, происходивших в 1984 г. на месте шумерского города Ур, ученым удалось обнаружить прототипы первых договоров о предоставлении земли в пользование⁴.

Известны акты купли-продажи земельных участков и в Древнем Киеве (купля-продажа в тот период именовалась «купля»). Но сама правовая регламентация данных отношений опиралась, скорее, на бытовые представления, не имела твердой нормативной основы. Отсутствовали и границы, позволяющие дифференцировать отдельные сделки. Вот типичный пример: в Древнем Риме почти всякая передача именовалась «продажей», хотя условия и последствия были самые разнообразные; относительно продажи земельных

¹ Дигесты Юстиниана // Памятники римского права. Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. М.: Зерцало, 1997. С. 281.

² Там же.

³ Причина такой оценки обусловлена тем, что ни «сюзерен», ни его «вассал», не обладали полнотой власти: *Иоффе О.С., Мусин В.А.* Основы римского гражданского права. Л.: ЛГУ, 1975. С. 89.

⁴ Хрестоматия по всеобщей истории государства и права. Т. 1. М.: Манускрипт, 2006. С. 13, 45.

участков говорилось так: «Одни на годы, другие на сто лет продаются манцепсам», т.е. арендаторам¹. Отличие покупки от различных вариантов аренды нередко заключалось не в характере владения, а исключительно в его сроках (!). В первом случае земля «продавалась» на сто лет, а во втором — на пять, т.е. на срок до очередного *lustrum* (публичных торгов), устраиваемых цензором. Плата за пользование землей выступала в форме поземельного налога, а также (под влиянием сакрального характера обязательств того периода) дополнительно выплачивалась сумма в форме жертвоприношения в размере 1/10 части дохода от урожая или приплода скота².

Не было и ясных правил о базовых принципах сделок, например, о том, какие условия относятся к существенным, т.е. к тем, при наличии которых договор считается заключенным³. Однако несомненной считалась обязанность платежа⁴.

И в России до конца XIX в. не было единых правил о сделках с землей. В начальный период развития государства (т.е. до X в.) преобладал метод закрепления всех земель за князьями по наследству, другие лица обладали землями исключительно в силу служения князю либо иной административной зависимости (система «кормления»). В дальнейшем этот порядок лишь отчасти изменился. Земля, входившая в состав родовых или выслуженных вотчин, могла продаваться и покупаться. Но полноценной собственностью она не являлась, так как в определенных ситуациях подлежала изъятию и перераспределению⁵. Отдельные участки земли, сады, покосы и угодья могли сдаваться во временное пользование (с натуральной системой оплаты долей урожая — «исполу» и пр.)⁶.

¹ Там же. С. 92.

² См.: *Кофанов Л.Л.* Указ. соч. С. 66.

³ См. об этом высказывания Павла, Гая: *Дигесты Юстиниана...* С. 464–465.

⁴ Это хорошо видно практически во всех древних источниках, см., например: *Отрывки из «Институций» Ульпиана* // *Памятники римского права. Юлий Павел. Пять книг сентенций к сыну. Фрагменты Домиция Ульпиана.* М.: Зерцало, 1998. С. 229.

⁵ Подробное изложение владельческих ситуаций см.: *Соборное уложение 1649 года* // *Отечественное законодательство XI–XX веков.* Ч. 1. С. 209–224.

⁶ Например, п. 43 Псковской судной грамоты см.: *Псковская судная грамота* // *История государства и права России. Источники права. Юридические памятники XI–XX вв.* М.: Манускрипт, 1995. С. 16.

Кроме того, временное пользование было ограничено административным характером предшествующего землепользования¹. Вряд ли можно признать основанными на сделках оброк и барщину, так как они опирались на личное волеизъявление землевладельца, а не на гражданско-правовые (диспозитивные) начала.

Есть основания полагать, что главные затруднения были обусловлены не сложившимся социально-политическим режимом (хотя и он, несомненно, влиял) и не перманентными кризисами. Решающим ограничивающим фактором выступал сам уклад российской деревни (от помещиков — до крестьян). Относительно деятельности собственников поместий сказывалась общая неготовность применения передовых методов обработки и использования земли, ведения хозяйства, поскольку фактическое положение позволяло и без дополнительных усилий извлекать средства для жизни. Значительная же часть владельцев попросту не являлась собственниками и была лишена возможности свободного распоряжения землей. Это касалось самых различных частей Российской империи², так как, например, в Бессарабии и ряде других южных районов широко использовался аналог римского узифрукта («пользование» земельным участком), в Прибалтийских местностях был распространен «личный сервитут» (не являющийся сервитутом в его классическом понимании), практиковалось «пожизненное владение». В Западных же губерниях и Польше практически до 1917 г. значительная часть земель находилась в различных видах «оброчного владения», а также в «чиншевом владении». Обычно под «чиншем» понималось особое вещное право владения и пользования чужой землей за вознаграждение (иногда с возможностью наследования)³. Оно возникло на землях в западных губерниях России, как некий заменитель права собственности для определения статуса фактических владельцев земли, признаваемой

¹ В нормативных актах того времени хорошо заметно, что условия найма зависели от усмотрения государства и соответствующих должностных лиц, см., например, раздел «О поместных землях» Соборного уложения 1649 года: Соборное уложение 1649 года // История государства и права России...С. 99–109.

² В данном случае использован обзор различных видов землепользования в классической работе Л.А. Кассо. См.: *Кассо Л.А. Русское поземельное право*. М.: Правоведение, 1906. С. 216 и далее.

³ Там же. С. 249.

государственной¹. Это обстоятельство, по авторитетному утверждению В.И. Синайского, позволяло считать, что в числе самостоятельных прав имеется не только пользование чужими вещами, но и владение ими². Но это порождало и смешение вещных и обязательственных прав. Вопрос об их разграничении поставил еще К.П. Победоносцев: «Особенные условия общественной экономии в России породили множество случаев, в которых от лица правительства сдаются частным лицам казенные земли во владение и пользование, и в разнообразии всех этих случаев нередко возникает недоумение: что следует отнести к системе вотчинных прав и что к системе договоров»³.

Независимо от используемой терминологии и дифференциации по отдельным видам отмеченные виды владения имели значительные ограничения и часто сопровождались дополнительными обязанностями.

Что же касается основной массы крестьян, то они преимущественно входили в общину как особое социально-экономическое явление. Проблемы общинного землепользования можно рассматривать с различных точек зрения. Если же ограничиться общими задачами роли сделок в обороте земли, то можно отметить следующие обстоятельства, самым решительным образом влияющие как на оборот земли, так и на эффективность ее использования.

После реформы Александра II, отменившей крепостное право, открылись существенные недостатки именно общинного землепользования, община (при ее некоторых удобствах, например, возможности организации взаимопомощи) выступала в тот период, скорее, тормозом в развитии страны⁴. В личной собственности отдельного крестьянина находился лишь приусадебный

¹ По мнению Л.В. Щенниковой, основной причиной, по которой вместо аренды использовался чинш, было желание обеспечить постоянное поддержание земель в хорошем хозяйственном состоянии без истощения. См.: *Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России*. М.: Бек, 1996. С. 56.

² См.: *Синайский В.И.* Указ. соч. С. 244.

³ *Победоносцев К.П.* Курс гражданского права. Т. 1. М.: Зерцало, 2002. С. 77–78.

⁴ Анализ причин см., например: *Кавелин К.Д.* Права и обязанности по имуществам и обязательствам // *Избранные произведения по гражданскому праву*. М.: Центр ЮрИнфоР, 2003. С. 258–265; *Пахман С.В.* Обычное гражданское право в России. М.: Зерцало, 2003. С. 608 и далее.

участок, все остальные земли сельскохозяйственного назначения были в ведении общины, при возникновении потребности участки только перераспределялись исходя из количества членов семьи, не выбывая из владения общины. Никаких сделок (в их сегодняшнем понимании) не совершалось, перераспределение осуществлялось на основе решений общих собраний.

Теоретически положение могло бы измениться в связи с Положением от 19 февраля 1861 г., но в проводимой реформе не было заложено отказа от общины. Это обстоятельство отмечалось во многих публикациях того времени¹. Так, отмечалось, что весьма затруднен оказался выкуп земли по условиям реформы². Выход же из общины без земельного надела для крестьянина лишен смысла. Не оправдался также расчет на выделение земель подворий, поскольку (при значительном количестве членов крестьянской семьи) предоставление земель в «подворное владение» приводило лишь к тому, что общинное владение сменялось подворным. А в таком случае отсутствует и личная (индивидуальная) собственность на землю³. Община — это и семейные узы, весьма патриархального свойства, с явным доминированием главы семьи. При неразвитости экономических отношений и социальных институтов такое положение было объяснимо, но фактически приводило к тому, что индивидуальные решения членов общины в лучшем случае лишь учитывались⁴.

¹ Это отмечалось многими исследователями того периода. См., например: *Лыкошин А.И.* Общинное и подворное владение // Журнал Министерства юстиции. 1896. Июль. С. 65–101. В частности, отмечалось, что требуется отказаться от унификации форм землевладения, требуется их дифференциация.

² О видах и условиях выкупа см., например: *Кассо Л.А.* Русское поземельное право. М., 1906. С. 143 и далее; *Энгельман И.* О приобретении права собственности на землю по русскому праву. СПб., 1859.

³ В связи с этим отмечалось, что общинная собственность лишь поменялась на семейную, см.: *Леонтьев А.Н.* Подворное владение и задачи земского управления. СПб., 1899. С. 46; Общинное право (опыт социально-юридического анализа общинного землевладения как институт гражданского права). СПб., 1905. С. 107.

⁴ Авторы того периода отмечали, что «правил домохозяин», см.: *Мартынов Б.С.* О семейной собственности у крестьян // Журнал Министерства юстиции. 1911. № 4. С. 48–49. Как писал О.А. Хауке, «что касается прав члена крестьянского двора, то они сводятся к участию в пользовании семейным достоянием, при том в пользовании совместном; самостоятельного исклю-

С вопросами сделок и оборота это связано самым тесным образом: в условиях, когда личные (персональные) решения оказывались практически незначимы, невозможным оказывался и нормальный оборот¹. По существу, отдельное лицо, относящееся к общине, не обладало полной право-дееспособностью. В имущественных отношениях по поводу земли именно община как таковая рассматривалась в качестве надлежащего субъекта, с ней велись переговоры и совершались сделки.

Связь земельных участков с общиной приводила к различным ограничениям и после отмены крепостного права: общинные участки не могли свободно продаваться, предоставляться в залог частным лицам², что в конечном счете сдерживало экономические возможности крестьян и т.д. Как отмечалось, «община мешает индивидам улучшать земельную обработку и вводить интенсивную культуру, стесняя личность и подчиняя ее ... Мир, община стали на место прежнего помещика и прикрепили к себе лично, и имущественно общинников и их семьи»³.

Общинное землепользование влияло на весь экономический быт крестьянства (существовало и выражение — «обычное крестьянское право»)⁴. То обстоятельство, что земельный надел общины (и семьи) был практически не разделен, приводило и к другим правовым

чительного права на пользование той или иной долей или частью надела отдельные члены двора не имеют и, вне случаев семейного раздела, не могут требовать выдела им части надела или распоряжаться ею». *Хауке О.А.* Крестьянское земельное право. М., 1914. С. 34.

¹ Как отмечал Ю.С. Гамбаров, «ограниченный оборот в связи с закреплением личности к семейному и другим союзам устранял необходимость для нее особой юридической защиты... Глава семейства ... имел пользование и управление их имуществом». *Гамбаров Ю.С.* Гражданское право. Общая часть. М.: Зерцало, 2003. С. 63. К.Д. Кавелин со ссылкой на Законы гражданские (ст. 546, 547, 554, 555) писал, что «лица, которые имеют общую собственность, составляют, в отношении посторонних, одно юридическое лицо».

² См.: *Синайский В.И.* Русское гражданское право. М.: Статут, 2002. С. 102–103.

³ *Никонов С.П.* Земля, община и X том // Журнал Министерства юстиции. 1902. Июнь. С. 78.

⁴ К.П. Победоносцев полагал, что этап общинного землевладения был необходим, но к рассматриваемому моменту требовалось переходить к «полной частной собственности». См.: *Победоносцев К.П.* Курс гражданского права: В 3 т. Т. 1. М.: Зерцало, 2003. С. 480–482.

последствиям. Например, имущество признавалось общим, а ответственность по долгам, в том числе при выкупе земельного участка, возлагалась на «домохозяина» (т.е. общее имущество)¹.

В принципе, все эти недостатки и побудили П.А. Столыпина сформировать программу перехода к «отрубному» землепользованию, существо которого заключалось прежде всего в том, что частная собственность на земельные участки приходила на смену общинной и «подворной». В продолжение идей П.А. Столыпина 14 июня 1910 г. был принят Закон, прямо предусматривающий замену общинного землевладения на личное, а также свободу выхода из общины. Реальные изменения начались, но широким переменам помешал 1914 г., а далее — 1917-й.

В советский период оборот земельных участков в его истинном (рыночном) смысле был практически прекращен, вся земля стала объектом государственной собственности. Уже первый Земельный кодекс² запретил ее продажу. Допускалась лишь так называемая трудовая аренда (ст. 28–38). Сдача земли в наем производилась после регистрации в волостном или местном сельском Совете и лишь при наличии исключительных условий (например, когда семья арендатора пострадала от стихийного бедствия и т.п.). Обработка земли могла осуществляться только лично, сдача в наем запрещалась, если арендодатель прекращал ведение собственного хозяйства, были введены существенные ограничения по срокам аренды и т.д. Более того, если в ГК РСФСР 1922 г. земельные участки упоминались в числе возможных объектов аренды, то в ГК РСФСР 1964 г. даже указание на них отсутствовало.

Договоры аренды земельных участков были ограничены изначально рядом актов, а постановлением ЦИК и СНК СССР от 4 июля 1937 г. была запрещена аренда участков земель сельскохозяйственного назначения³. Общая концепция появления каких-либо земельных прав в тот период была четко прописана:

¹ О судебной практике по такого рода делам см.: *Лозина-Лозинский М.* Крестьянский двор // Вестник права. 1899. № 3. С. 57–114. По сути, это отражение известного по римскому праву правила о том, что вся юридическая власть концентрируется в личности *pater familias* (домовладыка), см.: Римское частное право: Учебник / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юрист, 1996. С. 94 и далее.

² Был принят 30 октября 1922 г. постановлением ВЦИК.

³ СЗ СССР. 1937. № 37. Ст. 150.