

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования «Бурятская государственная сельскохозяйственная  
академия им. В.Р. Филиппова»  
Экономический факультет  
Кафедра «Экономика и организация АПК»

КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине

ЭКОНОМИКА ОРГАНИЗАЦИИ

на тему: «Земельные реформы в России: история и современность»

38.03.01 Экономика

Направленность (профиль) «Бухгалтерский учет, анализ и аудит в  
организации АПК»

Выполнил: ст-ка гр.Б-0200-1-Б

Дамбаева Ц.Ц

Проверил: к.э.н., доцент Дареев Г.Е.

Дата сдачи: «13» декабря 2016 г.

Дата защиты: «16» декабря 2016 г.

Оценка: «4 (хорошо)»

Улан-Удэ

2016

16 13.12.2016

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования «Бурятская государственная сельскохозяйственная  
академия им. В.Р. Филиппова»  
Экономический факультет  
Кафедра «Экономика и организация АПК»

КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине

ЭКОНОМИКА ОРГАНИЗАЦИИ

на тему: «Земельные реформы в России: история и современность»

38.03.01 Экономика

Направленность (профиль) «Бухгалтерский учет, анализ и аудит в  
организации АПК»

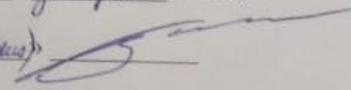
Выполнил: ст-ка гр.Б-0200-1-Б

Дамбаева Ц.Ц

Проверил: к.э.н., доцент Дареев Г.Е.

Дата сдачи: «13» декабрь 2016 г.

Дата защиты: «16» декабрь 2016 г.

Оценка: «4 (хорошо)» 

Улан-Удэ

2016

16 13.12.2016

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
Раздел 1. ЗЕМЛЯ КАК КАТЕГОРИЯ МИКРОЭКОНОМИКИ	
1.1 Понятие земли.....	5
1.2 Земельная рента .....	
Раздел 2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕФОРМЫ НА ИСТОРИЧЕСКИХ ЭТАПАХ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ РОССИИ	
2.1 Писцовые межевания и Генеральное межевание.....	11
2.2 Реформа 1861 года.....	13
2.3 Столыпинская аграрная реформа.....	15
2.4 Земельные преобразования Октябрьской революции.....	17
Раздел 3.ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ	
3.1Этапы современной земельной реформы .....	20
3.2 Основные направления земельной реформы.....	25
3.3 Последствия современной земельной реформы.....	27
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	31
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	33

## ВВЕДЕНИЕ

Земельный вопрос извечная проблема всех народов. История России всегда была насыщена земельной проблематикой. Реальные результаты реформ, как и наиболее объективные их оценки, появляются не сразу, а спустя некоторый промежуток времени. Отсюда проистекает вся их трудность для понимания в период, когда реформы только разворачиваются, только набирают темпы. Между тем исторический опыт представляет собой ценнейший источник информации на примере конкретных аналогичных преобразований. Если речь идет о реформаторской деятельности, то можно с уверенностью сказать, что на основе этих примеров есть возможность в какой-то степени приблизиться к пониманию современных реформ, а в определенных случаях и предсказать, спрогнозировать принципиальные направления их развития в будущем.

Целью данной работы является рассмотрение земельно-правовых отношений в России, начиная с писцовых межеваний до возврата права частной собственности на землю в наше время.

Объектом исследования в данном случае являются земельные реформы в РФ, а предметом служат особенности, свойства и основные процессы всех земельных реформ, начиная с времён правления Ивана IV и до разработки Земельного кодекса Российской Федерации.

Основные задачи – это рассмотрение особенностей писцовых и Генеральных межеваний, земельной реформы 1861г., 1906-1907гг., истории развития земельного законодательства 1917-1990гг. и становление современной земельной реформы.

## Раздел 1. ЗЕМЛЯ КАК КАТЕГОРИЯ МИКРОЭКОНОМИКИ

### 1.1 Понятие земли

В экономической теории понятие «земля» охватывает все природные ресурсы: почвенный покров, животных, леса, месторождения полезных ископаемых, водные ресурсы, благоприятные климатические условия и т. д. Природные ресурсы — элементы природы, используемые в хозяйстве, являющиеся средствами существования человеческого общества. Различают исчерпаемые и неисчерпаемые природные ресурсы. Исчерпаемые природные ресурсы — ресурсы, потребность в которых со стороны общественного производства значительно превышает их объемы и скорость естественного восстановления. Неисчерпаемые природные ресурсы — ресурсы, которые потенциально способны существовать на Земле вечно. К таким ресурсам относят климатические и водные ресурсы.

Таким образом, термин «земля» употребляется в широком смысле. Однако чаще всего, говоря о земле, в первую очередь имеют в виду ее использование в сельском хозяйстве. В данном разделе для простоты анализа под «землей» будем понимать определенные площади поверхности суши с различными ландшафтами, почвами, климатическими условиями и рядом других свойств.

Земельные отношения определяются как начало всей системы экономических отношений, ибо земля — базис, материальное благо, удовлетворяющее потребности человека во всех сферах его жизнедеятельности. Она — великий дар природы как вода и воздух. Однако данность земли природой не означает, что ее можно отнести к неэкономическим благам. Иначе, с экономической точки зрения, человек может получить в любой момент нужное ему количество земельных ресурсов. Земля с выделением человека из природного мира и переходом его к земельным отношениям превратилась в экономическую категорию, которая способна удовлетворять потребности человека и приносить ему некоторую прибыль в зависимости от использования земельного участка. Следовательно, соотношение между потребностью и доступным для распоряжения количеством благ делает их экономическими или

неэкономическими: земельные ресурсы ограничены и являются экономическим благом.

Рынок земли — сфера товарного оборота земельных угодий, которые можно использовать либо для земледелия, либо для строительства зданий, сооружений, объектов инфраструктуры. Следует иметь в виду, что под земельным рынком понимается оборот земли, включающий как непосредственную ее куплю-продажу, так и иные сделки с землей (аренда земельных участков).

Земля, как экономический ресурс, обладает рядом особенностей. Во-первых, земля не имеет издержек производства. Земля имеется в наличии как природный объект. Это бесплатный и невозпроизводимый дар природы. Во-вторых, ограниченность земли. Все прочие экономические ресурсы (труд и капитал) также ограничены, но их можно накопить или воспроизвести. Изменить размеры земельных угодий человечество не в состоянии.

На рынке земли действует тот же, что и на всех прочих рынках, механизм спроса и предложения. Необходимо определить некоторые экономические категории, без понимания которых изучение данного факторного рынка было бы затруднительно. Необходимо четко различать понятия аренды и ренты, землевладения и землепользования. Субъектами экономических отношений на рынке земли выступают два типа собственников — полный собственник и собственник по пользованию. Полный собственник (землевладелец) обладает всеми правами собственности на земельный участок и определяет его дальнейшее использование. После заключения сделки по аренде определяется конкретный пользователь земли — землепользователь. Землевладение — владение землей на правах собственности и отдача ее в пользование предпринимателям. Землепользование — пользование землей в установленном законом порядке. Землевладелец может сам заниматься производительным использованием земли, тогда землевладелец и землепользователь едины в одном лице. Пользователь же земли не обязательно является ее собственником.

Особенностью механизма ценообразования на рынке земли является необходимость различать земельный участок как таковой и производственную

функцию земли. У землевладельца существует три варианта использования своей собственности: земельный участок можно продать, выручив за него соответствующую цену; на данном участке можно вести хозяйственную деятельность, получая при этом регулярный доход в виде прибыли; земля может быть сдана в аренду, что принесет ее владельцу регулярный доход в виде ренты.

## 1.2 Земельная рента

Как уже отмечалось, земельный участок может быть сдан в аренду с целью получения арендной платы. Величина земельной ренты определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке земельных участков, сдаваемых в аренду. Предложение земли, а, следовательно, и предложение услуг земли является абсолютно неэластичным. Кривая предложение услуг земли — вертикальная линия. В условиях неэластичного предложения величина земельной ренты определяется величиной спроса на землю. Спрос на землю показывает, какое количество земли арендаторы готовы взять в аренду при различной величине платы за нее. Кривая спроса на услуги земли имеет отрицательный наклон, отражая тот факт, что при высокой арендной плате количество арендуемой земли будет меньше, чем при низкой. Пересечение кривых спроса и предложения услуг земли определит рыночное равновесие и равновесную ренту. В узком смысле слова под рентой понимается цена земли, уплачиваемая арендатором ее собственнику за возможность производительного использования земельного участка. Земельная рента — доход, получаемый земельными собственниками в виде платы за пользование землей. Земельная рента составляет, как правило, лишь часть суммы (арендной платы), которую арендатор платит земельному собственнику. Эта разница объясняется тем, что в аренду сдается не только сам земельный участок, но и постройки, имеющиеся на нем, прочие сооружения, дороги и т. д. Арендная плата — самостоятельная форма платежа, учитывающая амортизацию на постройки и сооружения, находящиеся на земельном участке. Иными словами, если земельный участок арендуется для хозяйственного использования с построенными на нем сооружениями, то землевладелец получает и земельную ренту и арендную плату.

Понятие ренты часто используется применительно к доходу от любого фактора производства, получаемого благодаря ограниченности предложения этого фактора. Экономическая рента — плата за ресурс, предложение которого строго ограничено. Фактор производства приносит ренту, если он оплачивается на уровне большем, чем это необходимо для обеспечения предложения данного фактора на рынке. Экономическая рента представляет собой разницу между платой за услуги ресурса и удерживающим доходом. Удерживающий доход — минимальное вознаграждение, необходимое для сохранения ресурса в данной сфере использования. Удерживающий доход представляет собой издержки упущенных возможностей (альтернативные издержки).

Цена ресурса может упасть до нуля, но объем его предложения останется тем же и фактор не переместится в альтернативную область применения. В этом случае вся оплата его услуг определяется полностью его спросом и является экономической рентой — чистой экономической рентой. Чистая экономическая (абсолютная) рента — доход, получаемый за счет любого фактора производства, предложение которого по отношению к цене абсолютно неэластично.

Земельная рента — частный случай экономической ренты. Величина чистой экономической ренты, приносимой земельным участком, определяется величиной спроса на землю. Повышение спроса на землю приводит к увеличению чистой экономической ренты. И наоборот.

Долгое время понятие ренты относилось только к земле, т. е. понятия земельной ренты и экономической ренты совпадали.

Ограниченность земель вынуждает вовлекать в производство как лучшие, так средние и худшие земли. Производительность земли может быть различной в зависимости от ее плодородия и местоположения. Если говорить о землях сельскохозяйственного назначения, то лучшими будут плодородные и близко расположенные к рынкам сбыта земельные участки. Если говорить о землях несельскохозяйственного назначения, то лучшими участками будут, например, те, которые находятся в центре города. Более высокая доходность одних земельных участков и низкая доходность других — следствие различий в естественном плодородии и местоположении. На лучших и средних землях цена

единицы продукции будет значительно ниже ее рыночной стоимости. Предприниматели на лучших и средних землях при одинаковых затратах труда и капитала будут получать больше дохода, чем предприниматели на худших землях. Данный доход определяется различиями в плодородии и местоположении земель и называется в экономической теории разностным доходом или дифференциальной рентой. Дифференциальная рента — доход, полученный в результате использования ресурсов более высокой производительности в ситуации ранжирования этих ресурсов. Дифференциальная рента — устойчивая добавочная прибыль, полученная как результат разной производительности одинаковых затрат труда на участках различного плодородия и местоположения. На лучших и средних землях образуется дополнительный доход, который и является дифференциальной земельной рентой. На худших землях дифференциальная рента не образуется, но ее собственники получают арендную плату за землю и использование хозяйственных и иных построек, на ней находящихся.

Кроме двух основных форм ренты, чистой и дифференциальной, существует еще монополярная рента. Монополярная рента образуется на участках, обладающих особыми почвенно-климатическими условиями, на которых производятся продукты с исключительными потребительскими свойствами. Южная приморская зона Краснодарского края располагает уникальными землями непригодными для возделывания субтропических культур (например, чая, особых лекарственных трав). Такие товары продаются по монополярным ценам, верхний предел которых определяется зачастую лишь уровнем платежеспособного спроса. Монополярная рента — особая рента, образующаяся при продаже определенных видов благ по монополярно высокой цене, значительно превышающей их стоимость. Разность между монополярной и рыночной ценой данного сельскохозяйственного продукта образует монополярную земельную ренту. Монополярная рента образуется также в добывающей промышленности, если речь идет об участках земли, располагающих уникальными полезными ископаемыми. Земельные участки в крупных городах или расположенные на морском побережье также способны

принести монопольную ренту, если могут быть выгодно использованы для строительства жилых домов.

Особое место занимает экологическая рента, возникающая как следствие дифференциации экологических условий. Экологическая рента образуется в регионах с относительно лучшими экологическими условиями жизнедеятельности и выражается в более высокой арендной плате за землю, расположенную в лучших природных условиях.

В рыночной экономике земля, как и любое другое благо, приносящее доход, является товаром. Земля покупается и продается. Поскольку предложение земли фиксировано, то цена земли, как и рента, целиком определяются спросом на землю. Цена земли — цена собственности на участок земли.

Особенностью земли как товара является то, что покупается не сама земля, а доход, который она приносит. Иными словами, покупается право на получение регулярного дохода в течение неопределенного периода времени. Владелец земельного участка намерен получить от продажи земельного участка такую сумму, поместив которую в банк можно получить доход в виде процента, равного ренте. Земельная рента— это цена услуг земли. Земельная рента определяет цену земли. Чем выше рента от услуг участка земли, тем выше цена земли.

## Раздел 2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕФОРМЫ НА ИСТОРИЧЕСКИХ ЭТАПАХ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ РОССИИ

### 2.1 Писцовые межевания и Генеральные межевания

Писцовые межевания можно считать первой земельной реформой, связанной со становлением Российского государства, начавшего свое развитие с Московского княжества. Княжество еще не государство, оно сохраняет традиции родового быта, при котором правит старший в роду (великий князь), опираясь на свою военную дружину. Господствующей формой землевладения является вотчина (происходит от слова «отчина», т.е. отцовская собственность), которую можно было передавать по наследству, менять, продавать. Вотчинами владеют князья, бояре, члены дружин, монастыри, высшее духовенство.

Переход от родового быта к государственному сопровождается сменой понятия «родич» на «подданного». Великий князь Иван IV становится царем. Изменяется военный строй. Дружина превращается в регулярную армию. Ратные люди жили в своих вотчинах и призывались только на войну. Новые служивые люди уже не могли оставаться в своих поместьях, понадобились постоянные работники из холопов и смердов.

Обширность и малонаселенность областей России вызывали постоянное стремление населить их. Князья давали своим подданным большие земельные участки и льготы тем из них, кто привлекал на эти участки население из чужих областей. Происходило переманивание крестьян с одних земель на другие.

Земля и земельные отношения становятся основой феодальной системы. Великий князь, в последующем царь, был самым богатым человеком. Ему принадлежали земли, а земля земледельческого государства, при неразвитости торговли и промышленности, составляет единственное богатство. Оно дает возможность правителю утвердить свое могущество путем раздачи поместий — земель во временное владение за службу. В последующем поместья также становятся вотчинами. Несмотря на обширность территории, уже трудно было найти поместья в населенных и хорошо защищенных от внешних врагов местах. Из-за земли и из-за прикрепленных к ней крестьян между вотчинниками и новопоместными людьми стали происходить междоусобицы, потому что для

землевладельца земля не имела значения без крестьянина, который бы ее обрабатывал. Появилась необходимость в окончательном постоянном прикреплении к ней и, следовательно, к ее владельцу крестьян-крепостных. Средством проведения такой реформы послужили писцовые межевания.

Историки часто называют их писцовыми описаниями, но первое название более полно отражает сущность проводимых работ, которые включали не только описание, но и обозначение на местности границ владений межевыми знаками. Писцовые межевания осуществлялись особыми комиссиями. Этим комиссиям должны были производить записи в границах уездов, волостей и станов о землях поместных и вотчинных, землях сел и деревень, по видам землевладений, перечислить в каждом селе количество дворов, поименно людей в них, за кем они закреплены, отдельно дворы заброшенные, сроки и причины заброшенности.

За сокрытие от писцов используемых земель в пользу царя изымались поместье и доход в двойном размере.

Из наказа видно, что его авторы стремились к системному подходу. В нем можно увидеть: учетно-статистические, правовые, кадастровые, межевые задачи.

Сводными документами писцовых межеваний были писцовые и межевые книги. Составление писцовых книг велось по населенным пунктам: город, уезд, стан, волость. Отдельно описывались каждое село и деревня. В писцовых книгах описаны пахотные земли, сенокосные угодья и лесные участки. Каждая писцовая книга заканчивалась сводными итогами.

Генеральное межевание можно считать логическим завершением писцовых межеваний. В XVIII веке в России начинает применяться так называемый геометрический метод межевания, при котором довольно точно определялись как общая площадь владений, так и площадь всех угодий. Генеральное межевание было начато с обнародования Манифеста о генеральном размежевании земель всей Империи от 19 сентября 1765 года. К Манифесту прилагались Генеральные правила, данные межевой комиссии для составления по ней межевой инструкции и Инструкция землемерам, к генеральному всей Империи земель размежеванию.

Генеральное межевание проводилось со второй половины XVIII века по первую половину XIX века. Им было охвачено 35 губерний России, в которых насчитывалось 188264 владений площадью всех земель 300,8 млн. га.

Из результатов генерального межевания было видно, что часть землевладений из-за чересполосного расположения или по другим причинам практически не была удостоверена государственными документами. Возникло название: «специальное полюбовное межевание».

8 января 1836 года Государственным Советом было принято постановление «О предуготовительных мерах к специальному размежеванию земель». Специально созданной комиссией в 34 губерниях было обнаружено 78780 общих и чересполосных владений с общей площадью 65,3 млн. га.

В 1799 году для подготовки высококвалифицированных кадров в Москве была основана землемерная школа при межевой Канцелярии. С 1819 году она становится Константиновским землемерным училищем, а с 1835 года — Межевым институтом, на основе которого позднее были образованы Московский институт инженеров землеустройства и Московский институт геодезии, аэрофотосъемки и картографии, преобразованные в настоящее время в государственные университеты.

## 2.2 Реформа 1861 Года

Проведение этой реформы было вызвано многими обстоятельствами. С одной стороны, крепостнические отношения затруднили развитие производительных сил не только сельского хозяйства, но и промышленности. Это понимала русская общественность, включая высшие сферы управления. С другой стороны, поражение в Крымской войне вызвало нарастание крестьянского движения. 30 марта 1856 года Александр II сказал, что лучше отменить крепостное право сверху, чем дожидаться того времени, когда оно само собой начнет отменяться снизу.

19 февраля 1861 года был подписан Манифест об отмене крепостного права и Положения о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости.

В Положениях было указано следующее:

1. Крепостное право на крестьян, водворенных в помещичьих имениях, и на дворовых людей отменяется навсегда, в порядке, указанном в настоящем Положении и в других, вместе с ним изданных, Положениях и Правилах;

2. Крестьянам и дворовым людям, вышедшим из крепостной зависимости, предоставляются права состояния свободных сельских обывателей, как личные, так и по имуществу;

3. Помещики, сохраняя право собственности, на все принадлежащие им земли, предоставляют в постоянное пользование крестьян, усадебную их оседлость, и то количество полевой земли и других угодий, которое определяется на основаниях указанных в Местных Положениях;

4. Крестьяне, за отведенный надел, обязаны отдавать, в пользу помещиков повинности: работой или деньгами;

5. Наделение крестьян землей и другими угодьями осуществляется преимущественно по добровольному между помещиками и крестьянами соглашению, с соблюдением лишь следующих условий:

6. Крестьянам предоставляется право выкупать в собственность свою усадебную оседлость, путем внесения определенной выкупной суммы;

7. Независимо от способа, указанного в предшествующей статье, обязательные поземельные отношения между помещиками и крестьянами прекращаются, если крестьяне добровольно откажутся от пользования предоставленным им наделом, и если крестьяне перейдут в другие сословия;

8. Крестьяне не могут быть подвергнуты никакому наказанию иначе, как по судебному приговору или по законному распоряжению поставленных под ними правительственных и общественных властей;

9. Крестьяне, вышедшие из крепостной зависимости, но состоящие в обязательных поземельных отношениях к помещикам, именуется временно-обязанными крестьянами;

10. Крестьяне, вышедшие из крепостной зависимости и приобретшие в собственность земельные именуется крестьянами-собственниками;

11. На крестьян, вышедших из крепостной зависимости, распространяются общие постановления законов гражданских о правах и обязанностях. На этом

основании, для вступления крестьян в брак и распоряжения в их семейственных делах, не требуется позволения помещиков.

Согласно «Положениям» крепостное право отменялось навсегда, а крестьянам предоставлялись права свободных сельских обывателей, как личные, так и по имуществу. Помещики сохраняли собственность на все принадлежавшие им земли, но обязаны были предоставить в пользование крестьянам «усадебную оседлость» и полевой надел «для обеспечения их быта и для выполнения их обязанностей перед правительством и помещиком». За пользование надельной землей крестьяне должны были отбывать барщину или платить оброки, не имели права отказываться от нее в течение 9 лет.

Отмена крепостного права положила начало коренным изменениям в положении крестьянства. Началось развитие капитализма, в процессе которого крестьянство из сословия феодального общества превращалось в сословие капиталистического общества. Менялась его экономическая природа: втягиваясь в обстановку товарного хозяйства и рыночных отношений, крестьянское хозяйство постепенно утрачивало натуральный характер и становилось товарным. Одновременно ускоренными темпами развивалось земледелие. Площадь пашни расширилась с 88,8 млн. десятин до 117,2 млн. десятин. Урожайность хлебов возросла с 29 пудов с десятины в 1861 — 1870 гг. до 39 пудов в 1890-1891 гг.

В 60-е годы в России возникло кооперативное движение. Кооперативы создавались в виде производственных артелей, потребительских обществ, ссудно-сберегательных товариществ и т.п. организаций. В начале 1901 года в России было 1625 кооперативов.

### 2.3 Столыпинская реформа

Реформа вошла в историю под именем ее автора и организатора — П.А. Столыпина, крупного политического и государственного деятеля России, занимавшего пост председателя Совета Министров в течение пяти лет (1906—1911 гг.).

Начало реформы относят к выходу Указа императора Николая II — 6 ноября 1906 г. Главное содержание реформы составило разрушение общины и насаждение частной крестьянской земельной собственности. Разрешением продажи и купли наделов облегчался отлив бедноты из деревни, и происходила концентрация земли в руках зажиточных крестьян. Это можно видеть из следующих данных: с 1908 по 1915 год число хозяев, продавших наделные земли, составило 1201269, ими продано земли 3953532 дес. на сумму 444,7 млн. руб.; покупателей же оказалось значительно меньше — 815309. Взимание с крестьян выкупных платежей за наделные земли было отменено с января 1907 г.

Проводимое в ходе реформы землеустройство было направлено в первую очередь на создание хуторов и отрубов на крестьянской наделной земле. К началу 1916 года в 47 губерниях Европейской части России было образовано 1,7 млн. хуторов и отрубов. В осуществлении реформы значительной была роль Крестьянского банка. Наибольшие суммы банковских ссуд на покупку земли выдавались отдельным домохозяевам.

В годы реформы расширились масштабы крестьянских переселений. До неё в 1899 году число переселившихся крестьянских семей составило 28783, а в 1902 году – 105008. Правительство активно содействовало переселению деревенской бедноты из перенаселенных центральных губерний России на окраины, особенно в Сибирь.

Наряду с разверстанием земель и образованием нового землепользования, законодательством предусматривалось его упорядочивание, совершенствование.

На 1 мая 1915 г. были закончены землеустроительные работы, охватившие около 2,5 млн. крестьянских дворов, в том числе 1,26 млн. единоличных, на общей площади более 21 млн. десятин (в 47 губерниях Европейской России). При землеустройстве решались вопросы оказания населению денежной помощи. С 1907 по 1914 год включительно было выдано почти 300000 ссуд домохозяевам на сумму более 30 млн. рублей.

## 2.4 Земельные преобразования Октябрьской революции

Наиболее важными законодательными актами в области аграрной политики новой власти в лице Советов являются Декрет о земле Второго Всероссийского съезда Советов рабочих и солдатских депутатов и Закон о социализации земли, принятый 27 января 1918 г.

Законом о социализации земли определялось, что всякая собственность на землю, недра, воды, леса и живые силы природы отменяется навсегда, а земля без всякого выкупа переходила в пользование всего трудового народа. Распределение земли должно было производиться на уравнильно трудовых началах так, чтобы потребительско-трудовая норма была бы сильна для каждого отдельного хозяйства и в то же время давала бы возможность безбедного существования семье земледельца. Объявлялась государственная монополия на торговлю хлебом, сельскохозяйственными машинами и семенами. Закон о социализации земли устанавливал следующие виды сельскохозяйственного землепользования (в последовательности их приоритетности):

- 1) совхозы;
- 2) сельскохозяйственные коммуны;
- 3) сельскохозяйственные товарищества;
- 4) сельские общества;
- 5) отдельные лица и семьи.

Декрет о земле был принят Вторым Всероссийским съездом Советов рабочих и солдатских депутатов 8 ноября 1917 г. Из его содержания следовало, что помещичья собственность на землю должна отмениться немедленно без всякого выкупа. Порча конфискуемого имущества, принадлежащего отныне всему народу, объявляется тяжким преступлением, караемым революционным судом. Помещичьи имения, так же как и все земли удельные, монастырские, церковные, со всем их живым и мертвым инвентарем, усадебными постройками и всеми принадлежностями переходят в распоряжение волостных земельных комитетов и уездных Советов крестьянских депутатов. Земли рядовых крестьян и рядовых казаков не конфискуются. Для руководства по осуществлению

земельных преобразований впредь до окончательного их решения Учредительным собранием повсюду должен действовать крестьянский наказ, составленный на основании 242 местных крестьянских наказов. В нем было сказано, что самое справедливое разрешение земельного вопроса должно быть таким:

1. Право частной собственности на землю отменяется навсегда; земля не может ни продаваться, ни покупаться, ни сдаваться в аренду либо в залог и ни каким-либо другим способом отчуждаться.

Вся земля: государственная, удельная, монастырская, церковная, частновладельческая, общественная и крестьянская и т.д. отчуждается безвозмездно, обращается во всенародное достояние и переходит в пользование всех трудящихся на ней.

2. Все недра земли: руда, нефть, уголь, соль, леса и воды, имеющие общегосударственное значение, переходят в исключительное пользование государства.

3. Земельные участки с высококультурными хозяйствами: сады, плантации, рассадники, питомники, оранжереи и т.п. не подлежат разделу, а превращаются в показательные и передаются в исключительное пользование государства или общин в зависимости. Усадебная, городская и сельская земля, с домашними садами и огородами, остается в пользовании настоящих владельцев (размер самих участков и высота налога за пользование ими определяются законодательным порядком).

4. Конские заводы, казенные и частные племенные скотоводства и птицеводства и прочее конфискуются, обращаются во всенародное достояние и переходят либо в исключительное пользование государства, либо общины. Вопрос о выкупе подлежит рассмотрению Учредительного собрания.

5. Весь хозяйственный инвентарь конфискованных земель, живой и мертвый, переходит в исключительное пользование государства или общины. Конфискация инвентаря не касается малоземельных крестьян.

6. Право пользования землею получают все граждане (без различия пола) Российского государства, желающие обрабатывать ее своим трудом, при

помощи своей семьи, или в товариществе, и только до той поры, пока они в силах ее обрабатывать. Наемный труд не допускается.

7. Вся земля, по ее отчуждению, поступает в общенародный земельный фонд. Распределением ее между трудящимися заведуют местные и центральные самоуправления, начиная от демократически организованных бессловных сельских и городских общин и кончая центральными областными учреждениями.

Земельный фонд подвергается периодическим переделам в зависимости от прироста населения и поднятия производительности и культуры сельского хозяйства.

При изменении границ наделов первоначальное ядро надела должно остаться неприкосновенным.

Земля выбывающих членов поступает обратно в земельный фонд, причем преимущественное право на получение участков выбывших членов получают ближайшие родственники их и лица по указанию выбывших.

Переселение производится в следующем порядке: желающие безземельные крестьяне, затем порочные члены общины, дезертиры и, в конце, по жребию или по соглашению.

Земля как источник власти в конкретные периоды развития государства приобретала различное общественное и политическое значение:

на раннем этапе развития государства собственность на землю давала право верховной власти князю, а его вассалам – доходы, необходимые для несения службы князю;

в период абсолютной монархии земля стала средством закабаления крестьян;

в период развития буржуазных отношений – стала полноценным объектом имущественных прав, объектом вложения капитала;

в советский период земля стала достоянием народа, проживающего на ней, и по сегодняшний день сохраняет своё значение как основа жизни и деятельности народов РФ.

### Раздел 3. ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

Основные направления и задачи современной земельной реформы, меняющей кардинальным образом весь земельно – правовой строй России, можно определить путём сравнительного анализа российского законодательства, действовавшего с 1917 г., и новых законодательных и иных нормативных правовых актов, принятых в период с 1990 г. по настоящее время.

#### 3.1 Этапы современной земельной реформы

Частная собственность на землю в России была восстановлена в ноябре – декабре 1990 года сразу тремя радикальными российскими законами: «О земельной реформе», «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и «О собственности в РСФСР». Это по праву следует считать началом первого этапа земельной реформы.

Затем, в апреле 1991 г., право частной собственности граждан на землю было закреплено вновь принятым Земельным кодексом РСФСР с внесением соответствующих поправок в Конституцию РСФСР. Кодексом были установлены ещё два вида прав на землю: пожизненное наследуемое владение и бессрочное постоянное пользование.

Важную роль на данном этапе сыграл закон РФ «О местном самоуправлении в Российской Федерации» от 06.07.2001 г. (вступил в силу с 01.08.1991 г.), согласно которому органы местного самоуправления были выведены из структуры органов государственной власти и стали самостоятельными субъектами права, получив возможность распоряжаться земельными участками на территориях своих муниципальных образований.

Второй этап реформ начался сразу после распада СССР. Указом Президента РФ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» от 27.12.1991 г. № 323, бесплатно в собственность граждан были переданы земельные участки в сельской местности, которые ранее находились у них в пользовании, но «в пределах установленных норм», которые, в свою очередь, устанавливались местными органами власти в достаточно широких пределах. Тем же Указом был снят и десятилетний мораторий на куплю –

продажу земли, а также разрешена продажа земли не только гражданам, но и юридическим лицам, хотя некоторые ограничения всё же остались. Наконец, этот Указ предусматривал передачу в частную, коллективно – договорную и другие формы собственности земель колхозов и совхозов при их реорганизации.

Далее, согласно Закону РФ «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства» от 23.12.1992 г. № 4196-1 (ныне утратил силу) оборот земельных участков с указанным целевым использованием осуществлялся между гражданами без каких – либо ограничений, но купчая должна была быть нотариально удостоверена и зарегистрирована в соответствующем комитете по землеустройству и земельным ресурсам.

Третий этап земельной реформы начался с событий октября 1993 года, с фактической ликвидации представительных органов власти системы местного самоуправления. На данном этапе важно отметить следующие новшества.

Указ Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27.10.1993 г. № 1767 дал очень сильный импульс для скорейшей реорганизации сельскохозяйственных организаций и передачи земельных угодий из состава земель сельскохозяйственного назначения в коллективно – долевую собственность членов этих хозяйств. Как выяснилось в дальнейшем, этот поспешный шаг привёл к неопределённости в правоотношениях с землями сельскохозяйственного назначения.

Новая, ныне действующая Конституция РФ, принятая 12 декабря 1993 г., подтвердила, что земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ст. 9 Конституции РФ). Было конституционно установлено, что вопросы владения, пользования и распоряжения землёй, недрами, водами и другими природными ресурсами находятся в совместном владении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (ст. 72 Конституции РФ). Целый ряд президентских указов 1993 – 1994 г.г. регулировал вопросы продажи земельных участков в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий.

Четвёртый этап земельной реформы по времени следует отнести к принятию части первой Гражданского кодекса Российской Федерации, которая вступила в силу 01.01.1995 г., и части второй ГУ РФ, вступившей в силу 06.03.1996 г.

Хотя введение в действие главы 17 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на землю» было отложено для принятия нового Земельного кодекса, в земельном законодательстве с 01.01.1995 г. произошли значимые изменения.

Так, был установлен перечень вещных прав на земельный участок:

- право собственности (включая право общей собственности – долевой или совместной);
- право пожизненного наследуемого владения;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- сервитут (ст. 216 ГК РФ).

Важный момент на этом этапе – ГК РФ установил, что права на недвижимое имущество (следовательно, и на земельные участки) возникают с момента их государственной регистрации (ст. 8 ГК РФ). В ст. 130, ст. 131 ГК РФ определены объекты, относящиеся к недвижимости, и указано, что порядок государственной регистрации прав на земельные участки и основания для отказа в регистрации устанавливаются специальным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В п. 3 ст. 209 ГК РФ было прописано, что «владение, пользование и распоряжение землёй и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129), осуществляется собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц».

А в ст. 129 ГК РФ говорится, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке наследования или реорганизации юридического лица – безоговорочно, иными же способами – в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных

ресурсах. Этой нормой установлена прерогатива земельного законодательства над гражданским в случае совершения сделок с земельными участками.

Однако можно констатировать, что и после 01.01.1995 г. земельные отношения продолжали регулироваться указами Президента РФ (например, Указ Президента РФ «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 07.03.1996 г. № 337, Указ Президента РФ «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности» от 14.02.1996 г. № 198, Указ Президента РФ «О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды» от 26.11.1997 г. № 1263 и другие). Принятие этих указов было прямым нарушением п.3 ст. 90 конституции РФ, но ни один из них не был опротестован компетентными органами.

Началом пятого этапа в современной земельной реформе нужно считать дату 31.01.1998 г. – вступление в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 – ФЗ (далее – ФЗ № 122-ФЗ). Этим законом предусматривалось проведение правовой экспертизы документов о предоставлении земельных участков, в том числе в результате сделок: проверка компетенции органов, принявших решение о предоставлении земельного участка; проверка правоустанавливающего документа (ненормативного акта органа государственной власти или местного самоуправления, свидетельства о праве на наследство и др.) на соответствие требованиям законодательства, действовавшего в месте издания таких актов на момент их издания (п. 1 ст. 17 ФЗ № 122-ФЗ).

Шестой этап земельной реформы – это принятие нового Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), вступившего в действие с 30.10.2001 г.

Седьмой этап земельной реформы – это то время, в котором мы живём. Началом нынешнего этапа было вступление в силу Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав

граждан на отдельные объекты недвижимого имущества", который вступил в силу с 1 сентября 2006 года.

Закон «О дачной амнистии» ввел упрощенный порядок оформления прав на недвижимость – земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного и дачного хозяйства или индивидуального жилищного строительства, а также находящиеся на них объекты.

Вследствие указанных обстоятельств Законом о «дачной амнистии» отменены п. 5 ст. 20 и п. 3 ст. 21 Земельного кодекса РФ, гарантирующие возможность однократного бесплатного предоставления земельных участков из государственной и муниципальной собственности в собственность граждан, обладающих указанными земельными участками на правах пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования.

С позиции интересов личности в названном механизме можно выделить следующие положительные и отрицательные моменты:

1) детально конкретизирован и одновременно упрощён порядок приобретения и оформления гражданами права собственности на предоставленный им земельный участок

2) отменена норма об однократном бесплатном предоставлении в собственность земельного участка, находящегося на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования. Вместо неё введён принцип бесплатности переоформления прав на земельный участок в независимости от того, сколько земельных участков находится на каком-либо праве у того или иного лица

3) механизм «переоформления прав» (упрощённый порядок приобретения права собственности на предоставленный земельный участок) граждан на предоставленные им земельные участки сроком не ограничен

4) с 1 января 2007 года снижена государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного или индивидуального гаражного строительства

5) механизм «переоформления прав» распространяется на ограниченный перечень видов целевого использования земельных участков и, исходя из буквального толкования положений ст. 25.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», не распространяется на такие виды целевого использования земельных участков, как животноводство, сельскохозяйственное производство, сенокосение и выпас скота, крестьянское (фермерское) хозяйство и др.

6) в связи с отменой п. 5 ст. 20 Земельного кодекса РФ, регулировавшего в том числе порядок приобретения в собственность граждан находящихся в их фактическом пользовании земельных участков с расположенными на них жилыми домами, которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, граждане могут бесплатно без каких-либо количественных ограничений приобретать указанные земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными ст. 36 Земельного кодекса РФ

7) механизм «переоформления прав» не распространяется на земельные участки, которые в соответствии с федеральным законом не могут предоставляться в частную собственность

8) ввиду презумпции права собственности на предоставленный гражданину земельный участок в случае, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, не требуется принятия специального решения о предоставлении такого земельного участка в собственность гражданина.

Следует подчеркнуть, что «дачная амнистия» отчасти обошла граждан, ведущих крестьянское (фермерское) хозяйство.

### 3.2 Основные направления земельной реформы

Анализ всех этих этапов позволяет выделить три основных направления земельной реформы в Российской Федерации.

Первое направление было обусловлено структурными изменениями в сельском хозяйстве, когда наряду с существовавшими организационно – правовыми формами сельскохозяйственного производства (колхозами и совхозами), стали появляться новые формы – крестьянские (фермерские) хозяйства и сельскохозяйственные кооперативы, которые необходимо было наделять землёй. В ст. 1 Закона «О земельной реформе» говорилось, что «земельная реформа имеет целью перераспределение земли в интересах создания условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирования многоукладной экономики, рационального использования и охраны земель на территории РСФСР». Возможность для лиц, изъявивших желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, получить необходимые им земельные участки из земель колхозов и совхозов, членами (работниками) которых они являлись, впервые за последние почти 60 лет была предусмотрена Основами законодательства о земле. Такое решение вопроса можно рассматривать как поистине реформаторское, поскольку начиная с 1939 г. земельные массивы колхозов являлись неприкосновенными, а их сокращение с целью увеличения земельных наделов было возможно лишь по решению государственных органов. Однако за истекший период наблюдались определённые колебания в аграрной политике государства, выразившиеся в увеличении или уменьшении личных земельных наделов – земельных участков – для ведения личного подсобного хозяйства, но принципиальная политика по охране общественных земель от разбазаривания (под которым понималось увеличение личных земельных наделов) практически оставалась неизменной.

Второе направление земельной реформы – это изменение форм собственности. Известно, что с 1917 г. в России Декретом «О земле» частная собственность на землю отменялась навсегда и земля передавалась в пользование всех трудящихся на ней. До конца 1990 г. в Российской Федерации существовало право собственности на землю исключительно государства. Закон от 23 ноября 1990 г. «О земельной реформе», наряду с государственной собственностью, закрепил также и право собственности на землю граждан. В соответствии со ст. 4 этого Закона в собственность граждан могли передаваться

земельные участки для ведения личного подсобного и крестьянского хозяйства, садоводства и животноводства, а также для иных целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства. Право частной собственности на землю, используемую для производства сельскохозяйственной продукции, было закреплено в ст. 12 Конституции РСФСР 1978 г., в которую II Съездом народных депутатов были внесены изменения. Право частной собственности на землю граждан закрепляли также Закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», Закон «О собственности в РСФСР» и Земельный кодекс РСФСР.

В 1992 г. граждане Российской Федерации получили право иметь в собственности земельные участки и для дачного строительства. В том же году субъектами права частной собственности наряду с гражданами становятся юридические лица.

В современных условиях право частной собственности на землю закреплено ст. 9 и 36 Конституции РФ.

Третье направление земельной реформы современного периода – это установление платы за землю, взимаемой в форме земельного налога и арендной платы. С 1917 г. основным принципом землепользования, закреплённым в законодательстве, была его бесплатность. Впервые после 1917 г. принцип платности за пользование землёй был введён Основами законодательства Союза ССР и союзных республик о земле от 28 февраля 1990 г., воспринят земельным законодательством Российской Федерации – Земельным кодексом РСФСР, Законом «О плате за землю» и развит в постановлениях Правительства Российской Федерации.

### 3.3 Последствия земельной реформы

Под влиянием многих факторов, в том числе и нового земельного законодательства, земельная реформа в России дала определённые результаты, соответствующие вышеописанным её основным целям. Во – первых, в России произошло значительное перераспределение земель, в результате чего, наряду с так называемыми коллективными сельскохозяйственными организациями,

появились и индивидуальные, крестьянские (фермерские) хозяйства, которых насчитывается около 359 тыс.

Во – вторых, трансформация права собственности на землю привела к появлению свыше 40 млн. собственников земель – как граждан, так и юридических лиц.

В – третьих, в связи с введением платы за землю возросли поступления в бюджет, которые в 1993 г. составляли 308 млрд.руб., в 1994 г. – 1,6 трлн.руб., в 1997 г. – около 10 трлн.руб.

Из вышесказанного можно заключить, что в 1990 г. в связи с изменением основ государственного строя в России началось коренное реформирование земельных отношений, которое продолжается по сей день. Земельная реформа началась со следующих преобразований:

1) установления новой системы имущественных прав на земельные участки, порядка их возникновения и прекращения: были введены право пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования; право частной и коллективной (общей совместной и общей долевой) собственности граждан на землю; право аренды;

2) введения платности землепользования;

3) установления семи категорий земель;

4) создания нормативной базы для формирования крестьянских (фермерских) хозяйств.

Была начата реорганизация колхозов и совхозов, приватизация сельскохозяйственных угодий, которая осуществлялась на основании решения общего собрания работников колхозов и совхозов. Работники колхозов и совхозов, принявшие решения о реорганизации своих предприятий, получали землю, закреплённую за таким предприятием, в коллективную собственность и каждый из них становился собственником земельной доли – доли в коллективной собственности на земельный участок.

24 декабря 1993 г. был принят Указ Президента РФ «О приведении земельного законодательства РФ в соответствие с Конституцией РФ», который отменил значительную часть норм Земельного кодекса РСФСР, некоторые

нормы Закона РСФСР «О земельной реформе» и Закона РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

С 2000 г. регулирование земельных отношений вновь стало осуществляться на законодательном уровне, благодаря чему были решены следующие основные задачи:

1) установлено системное и последовательное регулирование земельных отношений, направленное на обеспечение рационального использования и охраны земель, равного доступа граждан и юридических лиц к приобретению прав на земельные участки, создание правовой основы формирования рынка земельных участков, ограничение оборота земель сельскохозяйственного назначения – Земельный кодекс РФ, Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

2) заложена правовая основа ведения государственного земельного кадастра, государственного кадастрового учёта земельных участков, осуществления различных видов землеустройства – Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» и Федеральный закон «О землеустройстве»;

3) начат процесс разграничения государственной собственности на землю на собственность РФ, субъектов РФ и муниципальных образований – Федеральный закон «О собственности на землю».

Современная земельная реформа дестабилизировала сложившуюся систему, резко уменьшив земельные ресурсы в пределах сельскохозяйственных предприятий, привела к выводу из активного оборота десятков миллионов га земель сельскохозяйственного назначения.

Результаты известны — резкое сокращение производства сельскохозяйственной продукции, банкротство и ликвидация эффективных до реформы сельскохозяйственных предприятий. За два десятилетия (1991—2010 гг.) в Российской Федерации производство сельскохозяйственной продукции в сопоставимых ценах снизилось на 29%, зерна — в 1,9 раза, мяса — в 1,5 и молока — в 1,7 раза. поголовье крупного рогатого скота ныне меньше, чем было перед реформой 1861 г.

В России за время современной реформы сформировалась частная собственность на землю, которая получила развитие наряду с государственной. Земельные отношения не приобрели сущности, соответствующей рыночной экономике.

Рыночный механизм хозяйствования в аграрном секторе еще не сложился. Деятельность сельскохозяйственных предприятий нередко завершается их банкротством и ликвидацией. Следует признать, что в настоящее время имеет место неэффективное использование сельскохозяйственных угодий, в регионах не решены вопросы перераспределения земель к более эффективным собственникам, не созданы условия для развития земельного рынка. При проведении современной реформы была сделана ставка на разукрупнение сельскохозяйственных предприятий, формирование многоукладной экономики, основанной на разных формах собственности. Современное сельскохозяйственное производство ведется в основном на землях, оформленных в самом начале земельной реформы как земельные доли. Значительной остается доля невостребованных земель. Использование невостребованных земельных долей в сельскохозяйственном производстве осуществлялось с нарушением законодательства, они не могли участвовать в обороте, с их площади не платились налоги, не выплачивалась арендная плата. Несомненно, выделение земельных участков в счет земельных долей повышает эффективность их дальнейшего использования, обеспечивает сбор земельных платежей, вовлекает в оборот, способствует развитию цивилизованного земельного рынка. И самое главное, земельные доли, наконец, обретают своего фактического хозяина.

В настоящее время идет продажа земельных долей по ценам значительно ниже их кадастровой стоимости, формируется спекулятивный земельный рынок. Вероятно, что земельные доли скупаются не только для целей сельскохозяйственного производства, возможна их перепродажа по рыночным ценам с изменением категории использования.

В ходе реформы не решались проблемы эффективного использования и охраны земель, социально-экономического развития села, кадровой политики.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исторический опыт России представляет собой неисчерпаемый источник ценнейшей информации: конкретно исторических примеров. Россия прошла сложный путь земельной реформы и у нас есть свой опыт, на который мы можем опираться. К тому же не ставится под сомнение и дальнейшее продолжение реформ земельного законодательства, мы только начали проведение этих реформ, но уже на первых этапах возникает масса противоречий, которые надо решать и решать их надо, опираясь на опыт прошлых лет.

Земля должна принадлежать тому, кто на ней работает. Сегодня, нет другого способа, реализовать этот справедливый принцип, кроме частной собственности на землю. Человек должен обладать правом собственности на землю, правом пользования, владения и распоряжения ей. Только в этом случае он может использовать землю так, как он хочет: свободно продавать и покупать, дарить и завещать по наследству.

В то же время, земля – это всенародное достояние. Она не создана ни трудом, ни капиталом. Она дана природой. Она принадлежит всем, живущим на Земле, в стране в равной мере. Частная собственность на землю - это лишь способ использования земли. Она может служить и крупным земельным владельцам и трудовому крестьянству.

Сегодня наше государство, отказываясь от контроля над рентой земли и природных ресурсов, отдаёт в руки частных собственников огромные финансовые ресурсы. Земельная рента во всех её формах и проявлениях должна рассматриваться как доход собственника, а использование ренты и природных ресурсов России на благо всего общества должно стать государственной политикой, которая позволила бы использовать огромный рентный доход, создаваемый землёй, минеральными ресурсами, всей инфраструктурой государства для пользы каждого гражданина всего общества в целом. В системе земельных отношений важным условием выступает продуманная государственная политика земельных платежей. Однако ставки земельного налога и размер арендной платы столь незначительны, что не могут быть стимулом к рациональному использованию земли. Система использования

ренды земли и природных ресурсов в качестве источника государственного дохода наиболее прогрессивна и справедлива. Для этого необходимо сделать первый шаг - принять законы, запрещающие приватизацию рентного дохода от добычи и продажи природных ресурсов в любой форме. Это принципиальное решение, которое должно принять правительство России.

Развитие земельных отношений в России продолжается. То, что сельское хозяйство ныне провозглашено одним из приоритетных направлений развития национальной экономики свидетельствует, что государство осознает необходимость разработки и реализации масштабных мер по обеспечению эффективного хозяйствования в многоукладном агропроизводстве.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Аграрный вопрос в России в XX веке: история, современное состояние, стратегии решения. Никольский С.А. ЭДИТОРИАЛ УРСС , 2012
2. Боголюбов С. А. К 100-летию аграрной и земельной реформ / С. А. Боголюбов// Аграрное и земельное право. - 2011. - N 7. - С. 4-7.
3. Габитов М.Р. Основные этапы современной аграрной реформы в России / М. Р. Габитов // Аграрное и земельное право. - 2013.-N4. - С. 31-47.
4. Головина Л. А. Влияние аграрного реформирования на формирование производственного потенциала сельхозорганизаций региона / Л. А. Головина // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. - 2011. - N 4. - С. 55-60.
5. Зейналов Д. С. Этапы экономической реформы в отраслях АПК / Д. С. Зейналов // Аграрная наука. - 2013. - N 1. - С. 5-7.
6. Земельные реформы в России (XIX-XX вв.). Уроки пройденного пути Казьмин М.А. Либроком, 2012г.
7. Земельное право современной России. Крассов О.И. – М.:Дело,2013
8. Казарян А. Аграрные реформы: цели, характер, национальные особенности / А. Казарян // Проблемы теории и практики управления. - 2011. - N 10. - С. 110-118.
9. Кремер Л. Особенности проведения земельной и аграрной реформ в субъектах Российской Федерации / Л. Кремер // Аграрное и земельное право. - 2014.-N5. - С. 129-135.
10. Лемешевский И. М. Микроэкономика (экономическая теория ч. 2.) Учебное пособие для вузов. – Мн.: ФУАИнформ, 2013. – 720с. С. 619-657
11. Лойко П.Ф. Еще раз о земельной реформе. // Правовое регулирование рынка недвижимости. 2014. №2
12. Микроэкономика: учеб. пособие / А.В. Бондарь, В. А. Воробьев, Н. Н. Сухарева; под ред. А. В. Бондаря, В. А. Воробьева. — Минск: БГЭУ, 2013. С. 264—283.
13. Нечаев В., Барсукова Г., Сыромятников В., Желтобрюхова М. Проблемы трансформации земельных отношений в Краснодарском крае // Экономика сельского хозяйства России. 2014. № 12.

14. Нечаев В., Барсукова Г., Кравченко Н., Юрченко К. Земельные реформы: история и современность // Экономика сельского хозяйства России. 2011 г. № 5.
15. Нечипоренко О. В. Сельское население и реформы аграрной сферы: адаптация или дегенерация / О. В. Нечипоренко // Социологические исследования. - 2014. - N 6. - С. 57-66.
16. Нуреев Р. М. Курс микроэкономики. Учебник для вузов. – 2-е изд., изм. – М.: НОРМА – ИНФРА, 2011. – 572с. С. 329-353.
17. Плотников В. Аграрная реформа в России: столыпинский опыт и современные проблемы фермерства / В. Плотников // АПК: экономика, управление. - 2013. - N 12. - С. 3-10.
18. Пошкус Б. Государственная политика возрождения фермерства / Б. Пошкус // Экономика сельского хозяйства России. - 2011. - N 6. - С. 61-68
19. Тарануха Ю.В. Микроэкономика.— М.: Дело и сервис, 2012. С.449—458; 592—593.
20. Хлыстун В. Н. Аграрные преобразования в постсоветской России : (к 20-летию начала современной аграрной реформы) / В. Н. Хлыстун // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - 2012. - N 6. - С. 17-21.
21. Экономика. Университетский курс: учеб. пособие / Под ред. П. С. Лемещенко, С.В. Лукина. — Мн.: Книжный дом, 2012. С. 267—274.
22. Эльдиева Т. Системные проблемы аграрного реформирования в России / Т. Эльдиева // Экономика сельского хозяйства России. - 2011. - N 7. - С. 75-86.