**Аграрное право**

**Введение**

Цель данной работы: рассмотреть цели, направления реформирования земельного и аграрного комплекса в России. Описать основные этапы их проведения.

Основные направления и задачи современной земельной реформы, меняющей кардинальным образом весь земельно-правовой строй, можно определить путем сравнительного анализа Законодательства России, действовавшего с 1917 г., и нового, принятого в Российской Федерации в период с 1990 г. по настоящее время.

Попытка детальнее урегулировать в ГК РФ вещные права на землю приводит к различного рода коллизиям. Например, такой вид вещных прав, как постоянное (бессрочное) пользование землей, начиная с принятия Закона РСФСР от 23 ноября 1990 г. «О земельной реформе» и Земельного кодекса РСФСР 1991 г. не распространяется на граждан. Обязательность переоформления гражданами этого титула прав на собственность или пожизненное наследуемое владение была предусмотрена законом РСФСР «О земельной реформе» и несколькими Указами Президента РФ.

Далее. Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 г. «О приведении земельного законодательства в соответствие с Конституцией Российской Федерации» из Земельного кодекса РСФСР термин «пожизненное наследуемое владение» был исключен. Новый Гражданский кодекс РФ наряду с данным титулом сохранил в отношении граждан также право постоянного (бессрочного) пользования и называет их в числе вещных прав (ст. 216), указывает на необходимость регистрации этих прав (ст. 131), упоминает в других статьях и больше всего в главе 17. Новый ЗК РФ запрещает предоставлять земельные участки на этих титулах, но сохраняет их для существующих землевладельцев и землепользователей.

**1. Цель земельной и аграрной реформ в России**

Отрицательное отношение к принципу равного доступа к земле тех, кто ее обрабатывает, в определенной мере объясняется тем, что до настоящего времени не достигнута главная цель земельной и аграрной реформы - создание экономически эффективного и экологически безопасного использования земли. Вот почему во главу угла при подготовке федерального закона, регулирующего оборот земель сельскохозяйственного назначения, вполне обоснованно ставится задача: для завершения рыночных институциональных преобразований и развития новых экономических отношений и предпринимательской инициативы в аграрной сфере, привлечения инвестиций в агропромышленный комплекс необходимо повысить эффективность использования сельскохозяйственных земель.

Вместе с тем, когда мы говорим о негативных тенденциях в земельных и аграрных преобразованиях, связанных с низкой эффективностью деятельности реформированных сельскохозяйственных предприятий, и новых задачах законодательства, ориентированного на завершение институциональных преобразований, связанных с передачей земельных участков (доли в праве общей собственности на земельные участки) эффективно работающим сельскохозяйственным товаропроизводителям, мы должны крайне осторожно относиться ко всем изменениям законодательства 90-х годов, закрепившего раздел земли реформированных колхозов и совхозов по земельным долям, имущества по паям; право трудового коллектива колхоза и совхоза, каждого члена трудового коллектива на свободный выбор форм собственности и правовых форм аграрного предпринимательства; порядок формирования уставного капитала корпоративных и кооперативных сельскохозяйственных коммерческих организаций за счет имущественных паев и земельных долей.

**2. Направления реформ**

**1. Перераспределение земель**

Необходимость такого перераспределения обусловлена структурными изменениями в сельском хозяйстве, когда наряду с существующими организационно правовыми формами сельскохозяйственного производства (колхозами, совхозами) стали появляться новые – крестьянские (фермерские) хозяйства и сельскохозяйственные кооперативы, которые необходимо было наделять землей.

Процесс наделения землей новых сельскохозяйственных структур происходил путем перераспределения земельных площадей между старыми и новыми хозяйствами. В ст. 1 Закона «О земельной реформе» от 23 октября 1990 г. говорилось: 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 первом этапе земельной реформы предусматривалось выявление потребностей в земле граждан, предприятий, организаций и учреждений, формирование специального фонда земель для их последующего перераспределения.

Перераспределение земель в целях наделения землей граждан, желающих вести крестьянское хозяйство, в правовом плане реализуется двумя способами, в зависимости от того, является ли лицо, желающее вести крестьянское хозяйство, членом (работником) сельскохозяйственного предприятия или нет.

В первом случае наделение землей происходит за счет земель сельскохозяйственного предприятия, из которого выделяется колхозник или работник совхоза, а во втором случае – из земель специального фонда, который также образуется из земель, изымаемых у сельскохозяйственного предприятия.

**2. Трансформация форм собственности**

Известно, что ч 1917 г. в России Декретом «О земле» частная собственность на землю отменялась навсегда и земля передавалась в пользование всем трудящимся на ней.

До конца 1990 г. в России существовала монополия исключительной государственной собственности на землю. Закон «О земельной реформе» наряду с собственностью государства на землю закрепил также право собственности на нее граждан. Право частной собственности на землю граждан закреплял также Закон «О собственности в РСФСР» и Земельный кодекс Российской Федерации. Окончательно это право было закреплено в ст. 9 и 36 Конституции Российской Федерации.

Согласно принятому законодательству В России устанавливаются три формы собственности на землю:

- государственная;

- муниципальная;

- частная.

**3. Установление платы на землю**

Взимаемой в форме земельного налога, арендной платы, нормативной земли. С 1917 г. Основным принципом землепользования, закрепленным в законодательстве, была его бесплатность. Впервые после 1917 г. принцип платности за пользование землей был Основами законодательства о земле Союза ССР и союзных республик от 28 февраля 1990 г. воспринят земельным законодательством Российской Федерации (Земельным кодексом, Законом «О плате на землю») и развит в постановлениях Правительства.

**3. Основные этапы реформ**

Ряд правовых норм Земельного кодекса РФ направлен на решение проблемы переоформления прав на ранее предоставленные земельные участки.

Еще на заре земельной реформы была сделана попытка решить эту проблему. Закон РСФСР от 23 ноября 1990 года N 374-1 «О земельной реформе» предусматривал переоформление права пользования на земельные участки для граждан и юридических лиц. Положения Закона РСФСР «О земельной реформе» были дополнены правовыми нормами Земельного кодекса РСФСР 1991 г., а также рядом указов Президента РФ.

Переоформление права пользования на земельные участки шло с трудностями для юридических лиц, о чем свидетельствует многочисленная судебная практика. В отношении граждан проблем было меньше, но ситуация усложнилась после принятия Указа Президента РФ от 25 января 1999 г. № 112 «О признании утратившими силу и об изменении некоторых актов Президента Российской Федерации».

Этим Указом затронуты важнейшие ранее принятые указы Президента РФ, регулирующие земельные отношения. Анализ измененных и утративших силу правовых норм дает основание сделать вывод, что принятие данного Указа связано прежде всего с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Среди принципиальных изменений можно выделить следующие.

Изменился порядок выдачи документов, удостоверяющих права на землю. В указах Президента РФ № 631 от 14 июня 1992 г., № 480 от 23 апреля 1993 г., № 1767 от 27 октября 1993 г. утратили силу правовые нормы, устанавливающие порядок регистрации прав на землю и порядок выдачи документов, удостоверяющих права на землю.

Изменился порядок получения информации о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества и данных их учета, так как порядок получения информации о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества и данных их учета был установлен статьями 7 и 8 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Был отменен Указ Президента РФ № 2130 от 11 декабря 1993 г. «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость», которым регистрация и оформление документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость были возложены на Госкомзем России и его территориальные органы на местах.

Вместе с тем существенно были затронуты права граждан на переоформление земельных участков в собственность. Указ Президента РФ № 112 от 25 января 1999 г. признал утратившим силу пункт 4 Указа Президента РФ № 480 от 23 апреля 1993 г. «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками», которым было предусмотрено:

а) форма предоставления земельных участков (собственность, пожизненное наследуемое владение или аренда) определяется по желанию\* граждан;

б) обязанность местной администрации принимать решение о перерегистрации земельного участка в месячный срок с момента подачи заявления, т.е. фактически была установлена обязанность местной администрации принимать решение о переоформлении прав на землю;

в) взимание дополнительных денежных сумм при перерегистрации не допускается;

Условия переоформления прав на землю граждан отличаются от условий переоформления прав на землю юридических лиц.

Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

В указанных случаях порядок предоставления земельных участков, установленный статьями 30-34 Земельного кодекса, не применяется. Решение о предоставлении земельного участка в собственность должно быть принято в двухнедельный срок со дня подачи заявления в письменной форме в соотвествующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления (статья 29 Земельного кодекса РФ).

Для юридических лиц предусмотрены специальные условия переоформления прав на землю. Юридические лица, кроме государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2004 года в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса РФ. Арендная плата за использование указанных земельных участков устанавливается в соответствии с решением правительства Российской Федерации.

Юридические лица, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2004 года.

Следует отметить, что в статье 45 Земельного кодекса РФ не предусмотрено прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в результате непереоформления права. Поэтому «принудительный» порядок переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком может встретить противодействие на практике.

**Заключение**

Проводимая в настоящее время аграрная и реформа, одним из направлений которой являются структурные изменения в сельскохозяйственном производстве, а также преобразование колхозов и совхозов, включает в качестве своей составной части земельную реформу. Однако она, родившись в недрах аграрной реформы, в настоящее время выходит далеко за ее пределы, являясь составной частью экономической реформы в целом.

Основные направления и задачи современной земельной реформы, меняющей кардинальным образом весь земельно-правовой строй, можно определить путем сравнительного анализа Законодательства России, действовавшего с 1917 г., и нового, принятого в Российской Федерации в период с 1990 г. по настоящее время.

Необходимость такого перераспределения обусловлена структурными изменениями в сельском хозяйстве, когда наряду с существующими организационно правовыми формами сельскохозяйственного производства (колхозами, совхозами) стали появляться новые – крестьянские (фермерские) хозяйства и сельскохозяйственные кооперативы, которые необходимо было наделять землей

До конца 1990 г. в России существовала монополия исключительной государственной собственности на землю. Закон «О земельной реформе» наряду с собственностью государства на землю закрепил также право собственности на нее граждан.

Впервые после 1917 г. принцип платности за пользование землей был Основами законодательства о земле Союза ССР и союзных республик от 28 февраля 1990 г. воспринят земельным законодательством Российской Федерации (Земельным кодексом, Законом «О плате на землю») и развит в постановлениях Правительства.

**Библиографический список**

1. Ерофеев Б. В. Земельное право: Учебник для вузов / Под ред. Г. В. Чубукова. – М.: Юристъ, 2001 г.

2. Земельное право России: Учебник для юридических вузов / Под ред. В. В. Петрова. – М., 1997 г.

3. Земельное право Учебник для вузов / Под ред. С. А. Боголюбова. – М.: НОРМА-ИНФРА-М, 1998 г.

4. Земля и право: Пособие для российских землевладельцев. – М., 1998 г.

5. Земельное право: Учебник. – М.: Былина, 1999 г.

6. Правовая система Референт: Статья «Концептуальные положения и проблемы применения нового Земельного Кодекса Российской Федерации». Боголюбов С. А. 2003 г.