

*Абдулзалилова Ксения Аликовна
студентка 1 курса магистратуры, юридический факультет
Красноярский государственный аграрный университет,
Россия, г. Красноярск
e-mail: klubnikafa@yandex.ru*

*Научный руководитель: Григорьева Милана Валентиновна,
заведующая кафедрой земельного права и экологических экспертиз,
кандидат юридических наук, доцент
Красноярский государственный аграрный университет,
Россия, г. Красноярск*

ИСТОРИЯ ПРОИСХОЖДЕНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОБСТВЕННОСТЬ ИЛИ АРЕНДУ НА ТОРГАХ

Аннотация: В статье рассмотрены тенденции исторического развития происхождения земельных торгов, по праву собственности или аренды земельных участков. Проанализированы исторические закономерности формирования земельных отношений, на ключевых исторических этапах.

Ключевые слова: земельные участки, торги, собственность и аренда, историческое развитие и происхождение.

*Abdulzalilova Ksenia Alikovna
1st year master student, faculty of law
Krasnoyarsk state agrarian University,
Russia, Krasnoyarsk*

*Scientific adviser: Grigorieva Milana Valentinovna,
head of the Department of land rights and environmental impact assessments,
candidate of legal sciences, associate professor
Krasnoyarsk state agrarian University,
Russia, Krasnoyarsk*

HISTORY OF THE ORIGIN OF THE ACQUISITION OF LAND PLOTS IN OWNERSHIP OR LEASE AT AUCTION

Abstract: The article discusses the trends in the historical development of the origin of land auctions, ownership or lease of land plots. We had to analyze the historical patterns of land relations formation at key historical stages.

Keywords: land plots, auctions, ownership and lease, historical development and origin.

Вопросы, связанные с происхождением приобретения земельных участков в собственность или аренду на торгах, приводили к теоретической полемике вокруг земельных кодексов и законодательств. В настоящее время процесс торгов имеет достаточное количество проблем, решение которых можно найти в истории происхождения торгов, приобретения земельных участков [4].

Процедура торгов известна всеми миру достаточно давно. Изначально структура торгов была создана в США для того, чтобы бороться с коррупцией. В 80-е г. XX в. строительная отрасль стала использовать торги, в собственных целях. Для того, чтобы мы смогли выявить тенденции исторического развития приобретения земельных участков в собственность или аренду на торгах, необходимо выделить этапы земельных отношений в России [2]. Развитие землеустройства Древней Руси. В XI-XII в. появился ряд форм землепользования, а именно общинные, княжеские, вотчинные и т.д. При этом данные формы имели ограничения или возможности использования земель в гражданском обороте. Принципиально новым этапом землепользования стал период возвышения Московского княжества. Этот период стал знаменоваться большим ростом землепользования, как мелких, так и крупных форм собственности. В период правления Ивана IV был утвержден первый указ, связанный с разделением земельных участков, однако земельные отношения регулировал полностью Московский князь. Итак, длительный период времени земельные участки могут быть под собственностью граждан, в случае одобрения князя. В XVII–XVIII вв. фактически сложился земельно-правовой строй России, который не был полностью разрушен в ходе февральской революции 1917 г [1].

Обращаясь к историческому появлению торгов, первое упоминание мы можем найти в истории древнего государства Вавилона, когда рынок имел выбор товаров. Безусловно, земля не выступала главным объектом торгов. В Римской империи на рубеже нашей эры торги были популярны при продаже семейного имущества, военных трофеев. В Россию торги пришли из Европы с прочими петровскими изменениями в начале XVIII в. Однако право собственности в период правления Петра I было утрачено. Анализируя XVIII век, мы можем найти

несколько регламентирующих документов, которые характеризуются репрессивными чертами принуждения. Это может свидетельствовать и незащищенности законодательной базы торгов. В XIX веке происходит коренной перелом в данном вопросе, для участия в торгах необходимо было предоставить несколько документов. Необходимо в письменной форме послать по почте заявку на участие в торгах. В 1830 году приняты «Положения об обязательствах, заключаемых казною и частными людьми по подрядам и поставкам», составленные лично Николаем I. Документ представлял собой единое и подробное руководство для государственного чиновника в области проведения государственных закупок, что послужило основной конструкцией для многочисленных правил торгов в различных областях императорского хозяйства.

В первой половине XX столетия был принят ряд законопроектов, разрешавшие купцам, мещанам и т.д. брать в пользование и выкупать земельные наделы. Первая мировая война и последующая революция на несколько десятков лет внесли аукционы в список пережитков царизма. В социалистической России, где конкуренция не приветствовалась, а граждане были обделены не только деньгами, но и товарами первой необходимости, само понятие «торги» противоречило государственной идеологии. Однако со временем руководство страны Советов пришло к выводу, что некоторые сектора экономики требуют публичных аукционов. В декабре 1930 года газета «Известия» не поместила ни одного объявления о торгах, так как все необходимое для функционирования государства производилось на государственных предприятиях и организациях. С 20 мая 1932 года постановлением ЦИК и СНК ССР частная торговля признается уголовно наказуемой. Наибольшую популярность торги приобрели к середине 1990х, когда государство дало старт крупномасштабной приватизации.

Современная система земельных торгов заключается в последовательной структуре регламентации участников торгов. Сегодня рынок земли выступает главным компонентом последовательных действий, которые основаны, естественно, на рыночных отношениях. На мой взгляд, этапом становления

земельных отношений является принятие Конституции РФ, которая заложила основу формирования частной собственности и возможности ее распоряжения. Именно поэтому появились установленные формы землевладения и землепользования (частная, государственная, муниципальная и т.п.). Рынок земли является главным фактором землеустройства. Насколько больше сделок совершится (купля-продажа, аренда), тем больше происходит создание всех условий для кадастров, земельного права, смежных областей. Следовательно, чем больше рынок земли, и совершенных сделок с ней, в том числе торгов, тем более он становится цивилизованным. Порядок действий торгов, осуществляется на основе Земельного кодекса РФ. Торги по существу выступают открытыми, по составу участников и проводятся в форме аукциона. Главный уполномоченный орган, определяет форму проведения торгов (возможна форма: аукцион, конкурс), начальная цена земельного участка, а также определенная сумма достатка. Помимо этого выясняется информация по организационным вопросам, т.е. время и место проведения торгов. Для многих инвесторов на сегодняшний день наибольший интерес представляют торги, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Список литературы:

1. Верховгляд Д.А. Собственность на землю и земельно-правовые отношения в советской и постсоветской России (1917 - начало 2000-х гг.): историко-правовой анализ законодательного развития: дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2014. 238 с.
2. Давыдова Е. И., Усманова Л. Ф. Земельный участок как объект вещных прав: историко-правовой аспект // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. 2013. Вып. 3. С. 170-177.

3. Езжева М. Н. Российское земельное законодательство первой половины XIX века и образование класса крестьян - земельных собственников // Вестник РУДН. Серия: Юридические науки. 2007. № 4. // Режим доступа URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rossiyskoe-zemelnoe-zakonodatelstvo-pervoy-poloviny-xix-veka-i-obrazovanie-klassa-krestyan-zemelnyh-sobstvennikov> (дата обращения: 16.06.2020 г.).

4. Мустакимов Наил Салимович, Попрухина Екатерина Александровна Исторический аспект регулирования правоотношений собственности на землю в России // Марийский юридический вестник. 2016. № 4 (19). Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/istoricheskiy-aspekt-regulirovaniya-pravoотношений-sobstvennosti-na-zemlyu-v-rossii> (дата обращения: 16.06.2020 г.).

5. Мухатинова Р.Н., Макарова М.И. Приобретение земельных участков на торгах: ключевые особенности // Контентус. 2016. № 5 (46). // Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/priobretenie-zemelnyh-uchastkov-na-torgah-klyuchevye-osobennosti> (дата обращения: 16.06.2020 г.).