Информация для цитирования:

Эйриян Г. Н. Сочетание интересов общества и частных интересов в регулировании использования земель // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2021. Вып. 54. С. 699–721. DOI: 10.17072/1995-4190-2021-54-699-721.

Eyrian G. N. Sochetanie interesov obshchestva i chastnykh interesov v regulirovanii ispol'zovaniya zemel' [Public and Private Interests in Regulation of Land Use]. Vestnik Permskogo universiteta. Juridicheskie nauki – Perm University Herald. Juridical Sciences. 2021. Issue 54. Pp. 699–721. (In Russ.). DOI: 10.17072/1995-4190-2021-54-699-721.

УДК 340.115.4; 340.115.5; 342.72/.73; 340.131.5

DOI: 10.17072/1995-4190-2021-54-699-721

СОЧЕТАНИЕ ИНТЕРЕСОВ ОБЩЕСТВА И ЧАСТНЫХ ИНТЕРЕСОВ В РЕГУЛИРОВАНИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Г. Н. Эйриян

Пермский государственный национальный исследовательский университет

E-mail: grazhdanskoe.pravo@gmail.com

Поступила в редакцию 01.02.2021

Введение: в статье рассмотрена эволюция российского законодательства об использовании земельных участков в постсоветский период в аспекте сочетания интересов общества и частных интересов. **Цель:** проанализировать развитие законодательства РФ об использовании земельных участков с акцентом на отношения в части хозяйственной эксплуатации земельного участка как природного ресурса, установить его текущее состояние в аспекте сочетания интересов общества и частных интересов. **Методы:** формальной логики, исторический, сравнительно-правовой, системно-структурный. **Результаты:** установлено, что развитие законодательства об использовании земельных участков в РФ осуществлялось непоследовательно. На первом этапе, до принятия Конституции РФ, интересы общества выступали в качестве пределов осуществления права собственности на землю, иные природные ресурсы. Конституция РФ прямо не закрепляет социальную функцию собственности на землю, иные природные ресурсы, из ее положений, как представляется, следует потенциальная возможность развития в отраслевом законодательстве различных концепций собственности. В настоящее время в ЗК РФ отражена социальная функция собственности, что следует, в частности, из ряда основных принципов земельного законодательства. Подчиняя регламентацию отношений по использованию земельных участков общественным интересам, законодатель вместе с тем значительно либерализовал права и обязанности правообладателей земельных участков по сравнению с ЗК РСФСР 1991 г. Указанное обстоятельство свидетельствует, на наш взгляд, о стремлении законодателя гармонизировать земельное и гражданское законодательство в регулировании использования земли.

Ключевые слова: публичные и частные интересы в использовании земель; социальная функция собственности на землю; конституционные положения о земле

© Эйриян Г. Н., 2021

Information for citation:

Eyrian G. N. Sochetanie interesov obshchestva i chastnykh interesov v regulirovanii ispol'zovaniya zemel' [Public and Private Interests in Regulation of Land Use]. Vestnik Permskogo universiteta. Juridicheskie nauki – Perm University Herald. Juridical Sciences. 2021. Issue 54. Pp. 699–721. (In Russ.). DOI: 10.17072/1995-4190-2021-54-699-721.

Эйриян Г. Н. Сочетание интересов общества и частных интересов в регулировании использования земель // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2021. Вып. 54. С. 699–721. DOI: 10.17072/1995-4190-2021-54-699-721.

UDC 340.115.4; 340.115.5; 342.72/.73; 340.131.5

DOI: 10.17072/1995-4190-2021-54-699-721

PUBLIC AND PRIVATE INTERESTS IN REGULATION OF LAND USE

G. N. Eyrian

Perm State University

E-mail: grazhdanskoe.pravo@gmail.com

Received 01.02.2021

Introduction: the article analyzes the evolution of Russian legislation on the use of land plots in the post-Soviet period from the perspective of public and private interests as reflected therein. **Purpose:** to analyze the development of the legislation of the Russian Federation on the use of land plots, with a focus on relations regarding the economic exploitation of the land plot as a natural resource; to assess current legislation from the perspective of the balance of public and private interests. **Methods:** methods of formal logic, historical, comparative legal and system-structural methods. **Results:** the development of legislation on the use of land plots in the Russian Federation has been inconsistent. At the first stage, before the adoption of the Constitution of the Russian Federation, the public interest acted as the limit of the exercise of ownership of land and other natural resources. The Constitution of the Russian Federation does not directly establish the social function of ownership of land and other natural resources. The provisions of the Constitution imply the potential opportunity for the development of various concepts of ownership in land law. Currently, the Land Code of the Russian Federation reflects the social function of ownership, which follows from a number of basic principles of land legislation. The legislator subordinated the regulation of relations on the use of land plots to public interests and, at the same time, liberalized the rights and obligations of the owners of land plots in contrast to the Land Code of the RSFSR of 1991. From our point of view, this circumstance demonstrates the legislator's desire to harmonize land and civil legislation in the regulation of land use.

Keywords: public and private interests in land use; social function of land ownership; constitutional provisions on land

© Eyrian G. N., 2021

PUBLIC AND PRIVATE INTERESTS IN REGULATION OF LAND USE

G. N. Eyrian

Perm State University
E-mail: grazhdanskoe.pravo@gmail.com

Received 01.02.2021

Introduction: the article analyzes the evolution of Russian legislation on the use of land plots in the post-Soviet period from the perspective of public and private interests as reflected therein. **Purpose:** to analyze the development of the legislation of the Russian Federation on the use of land plots, with a focus on relations regarding the economic exploitation of the land plot as a natural resource; to assess current legislation from the perspective of the balance of public and private interests. **Methods:** methods of formal logic, historical, comparative legal and system-structural methods. **Results:** the development of legislation on the use of land plots in the Russian Federation has been inconsistent. At the first stage, before the adoption of the Constitution of the Russian Federation, the public interest acted as the limit of the exercise of ownership of land and other natural resources. The Constitution of the Russian Federation does not directly establish the social function of ownership of land and other natural resources. The provisions of the Constitution imply the potential opportunity for the development of various concepts of ownership in land law. Currently, the Land Code of the Russian Federation reflects the social function of ownership, which follows from a number of basic principles of land legislation. The legislator subordinated the regulation of relations on the use of land plots to public interests and, at the same time, liberalized the rights and obligations of the owners of land plots in contrast to the Land Code of the RSFSR of 1991. From our point of view, this circumstance demonstrates the legislator's desire to harmonize land and civil legislation in the regulation of land use.

Keywords: public and private interests in land use; social function of land ownership; constitutional provisions on land

Введение

Положения статьи 75.1 Конституции РФ указывают на то, что в Российской Федерации создаются условия для устойчивого экономического роста и повышения благосостояния граждан, для взаимного доверия государства и общества, гарантируются защита достоинства граждан и уважение человека труда, обеспечиваются сбалансированность прав и обязанностей гражданина, социальное партнерство, экономическая, политическая и социальная солидарность. Достижение большей части указанных целей невозможно без рационального и эффективного использования земли (земельных участков), что предполагает поиск оптимального сочетания публичных и частных интересов в указанной сфере общественных отношений.

Необходимость сочетания публичных и частных интересов в области использования земельных участков predetermined конституционными положениями, которые, с одной стороны, подчеркивают ценность земли как особого природного объекта и важнейшего компонента окружающей среды (ч. 1 ст. 9 Конституции РФ), а с другой – направлены на охрану права частной собственности (ч. 1 ст. 35 Конституции РФ) и обеспечение свободного владения, пользования и распоряжения землей и другими природными ресурсами (ч. 2 ст. 36 Конституции РФ).

Сочетание интересов общества и законных интересов граждан¹, благодаря чему регулиро-

¹ Представляется, что «законные интересы граждан» следует толковать как «частные интересы», в том числе юридических лиц.

Information in Russian

***СОЧЕТАНИЕ ИНТЕРЕСОВ ОБЩЕСТВА И ЧАСТНЫХ ИНТЕРЕСОВ
В РЕГУЛИРОВАНИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ***

Г. Н. Эйриян

Пермский государственный национальный исследовательский университет
E-mail: grazhdanskoe.pravo@gmail.com

Поступила в редакцию 01.02.2021

Введение: в статье рассмотрена эволюция российского законодательства об использовании земельных участков в постсоветский период в аспекте сочетания интересов общества и частных интересов. **Цель:** проанализировать развитие законодательства РФ об использовании земельных участков с акцентом на отношения в части хозяйственной эксплуатации земельного участка как природного ресурса, установить его текущее состояние в аспекте сочетания интересов общества и частных интересов. **Методы:** формальной логики, исторический, сравнительно-правовой, системно-структурный. **Результаты:** установлено, что развитие законодательства об использовании земельных участков в РФ осуществлялось непоследовательно. На первом этапе, до принятия Конституции РФ, интересы общества выступали в качестве пределов осуществления права собственности на землю, иные природные ресурсы. Конституция РФ прямо не закрепляет социальную функцию собственности на землю, иные природные ресурсы, из ее положений, как представляется, следует потенциальная возможность развития в отраслевом законодательстве различных концепций собственности. В настоящее время в ЗК РФ отражена социальная функция собственности, что следует, в частности, из ряда основных принципов земельного законодательства. Подчиняя регламентацию отношений по использованию земельных участков общественным интересам, законодатель вместе с тем значительно либерализовал права и обязанности правообладателей земельных участков по сравнению с ЗК РСФСР 1991 г. Указанное обстоятельство свидетельствует, на наш взгляд, о стремлении законодателя гармонизировать земельное и гражданское законодательство в регулировании использования земли.

Ключевые слова: публичные и частные интересы в использовании земель; социальная функция собственности на землю; конституционные положения о земле

Introduction

The provisions of Article 75.1 of the Constitution of the Russian Federation indicate that conditions are being created in the country for sustainable economic growth and improvement of the welfare of citizens, for mutual trust between the state and society; protection of the dignity of citizens and respect for human labor are guaranteed; a balance of rights and duties of a citizen, social partnership, economic, political and social solidarity are ensured. Most of these goals cannot be achieved without rational and efficient use of land (land plots), which implies finding the best combination of public and private interests in this sphere of social relations.

The need to combine public and private interests in the use of land plots is predetermined by constitutional provisions which, on the one hand, emphasize the value of land as a special natural object and the most important component of the environment (part 1 of Article 9 of the Constitution of the Russian Federation) and, on the other hand, are designed to protect private property rights (part 1 of Article 35 of the Constitution of the Russian Federation) and to ensure free possession, use and disposal of land and other natural resources (part 2 of Article 36 of the Constitution of the Russian Federation).

One of the principles of land legislation (according to subitem 1 of Item 1 of Article 1 of the

вание использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком, является одним из принципов земельного законодательства (подп. 1 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

Сложность решения вопроса о том, каким образом должны сочетаться интересы общества в целом и отдельных правообладателей земельных участков в условиях рыночной экономики, обусловлена проблемами различного характера. Прежде всего отметим, что на протяжении всего постсоветского периода земельные преобразования осуществляются в отсутствие научно обоснованной концепции развития законодательства об использовании земельных участков, которая явно должна носить межотраслевой характер. Вектор их развития, как правило, определяется под влиянием факторов политического характера. Данное обстоятельство обусловило непоследовательное, с точки зрения государственной политики, и бессистемное, с точки зрения межотраслевого подхода, регулирование отношений в области использования земельных участков. Достаточно сказать, что гражданское и земельное законодательства, нормы которых должны комплексно и системно применяться к регулированию отношений по использованию земель (п. 3 ст. 3 ЗК РФ), имеют в своей основе разные концепции собственности. Указанные отрасли предполагают принципиально различную роль государства (степень его вмешательства) в экономической сфере общества, что, безусловно, отражается на балансе публичных и частных интересов.

Различные подходы к решению вопроса о соотношении интересов общества и частных интересов при использовании земель являются следствием, в том числе неопределенности нормативного содержания части 1 статьи 9 Конституции РФ, а также отсутствия в ней прямого указания на социальную функцию собственности в отношении земли, иных природных ресурсов.

С учетом сказанного представляется важным проанализировать развитие российского законодательства об использовании земельных участков в постсоветский период и определить его текущее состояние с позиции сочетания интересов общества и частных интересов.

К вопросу о толковании части 1 статьи 9 Конституции РФ

На протяжении практически всего советского периода для характеристики земли и других природных ресурсов законодатель использовал такие термины, как «общенародное достояние», «всенародное достояние», а также «достояние народов, проживающих на данной территории».

Так, в соответствии с пунктом а) статьи 3 Конституции РСФСР 1918 г., было установлено, что «в осуществление социализации земли частная собственность на землю отменяется и весь земельный фонд объявляется общенародным достоянием и передается трудящимся без всякого выкупа, на началах уравнительного землепользования»¹. При этом иные природные ресурсы, в частности леса, недра и воды общегосударственного значения, были объявлены национальным достоянием.

Очевидно, что в первых актах советской власти, в том числе и в Конституции РСФСР 1918 г., нашла отражение доктрина социализации земли, изначально сформулированная партией социалистов-революционеров, а затем взятая большевистской партией в качестве основы своей аграрной программы.

Лидер правых социалистов-революционеров В. М. Чернов так характеризовал идею: «Если мы действительно хотим последовательной борьбы с собственническим началом, то мы неминуемо должны прийти не к идее товарищеской, или общинной, или земской, или даже государственной собственности; – мы придем к идее установления общенародных прав на землю, к идее полного освобождения земли от пут “священной собственности”, к идее превращения земли в общенародное состояние. Это и есть идея социализации земли» [24, с. 130, 131, 158].

По мнению Д. С. Розенблюма, «для русского крестьянина, мелкого земледельца, самостоятельно хозяйствующего на своих разбросанных полосках, национализация земли не означала собственности государства, использующего землю в общественных интересах. Нет, для него она – личное право на землю, право на

¹ Конституция (Основной Закон) Российской Социалистической Федеративной Советской Республики (принята V Всероссийским Съездом Советов в заседании от 10.07.1918) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Land Code of the Russian Federation) is the combination of the interests of society and the legitimate interests of citizens¹, due to which the regulation of the use and protection of land is carried out in the interests of the whole society, while guaranteeing for each citizen the free possession, use and disposal of the land plot belonging to him/her.

The complexity of deciding how the interests of society as a whole and the interests of individual landowners should be combined in a market economy is due to various problems. First of all, we should note that during the entire post-Soviet period land reforms have been carried out in the absence of a scientifically substantiated concept of the development of legislation on the use of land plots, which clearly must be of an inter-branch nature. The vector of their development, as a rule, is determined under the influence of factors of political nature. This circumstance caused inconsistent, from the point of view of state policy, and unsystematic, from the point of view of the inter-branch approach, regulation of relations in the field of land use. Civil and land legislation, the norms of which should be comprehensively and systematically applied to the regulation of relations on the use of land (Item 3 of Article 3 of the Land Code of the Russian Federation), are based on different concepts of ownership. These branches imply a fundamentally different role of the state (the extent of its intervention) in the economic sphere of society, which is reflected in the balance between public and private interests.

The different approaches to the issue of combination of public and private interests in the use of land are the result of the unclear normative content of part 1 of Article 9 of the Constitution of the Russian Federation as well as lack of direct reference in the article to the social function of ownership in relation to land and other natural resources.

Taking into account the above, it seems important to analyze the development of Russian legislation on the use of land plots in the post-Soviet period and to determine its current state from the perspective of combining public and private interests.

¹ It seems that the 'legitimate interests of citizens' should be interpreted as 'private interests', including the interests of legal entities.

On the Interpretation of Part 1 of Article 9 of the Constitution of the Russian Federation

Throughout practically the entire Soviet period, the legislator used terms such as public wealth, national wealth, and the wealth of the peoples living in a given territory in order to describe land and other natural resources.

For example, Item a) of Article 3 of the Constitution of the RSFSR of 1918 established that 'for the purpose of implementing the socialization of land, all private property in land is abolished, and the entire land is declared to be national property and is to be apportioned among husbandmen without any compensation to the former owners, in the measure of each one's ability to till it'². At the same time, other natural resources, including all forests, bowels of the earth and waters of general public utility, were declared national treasure.

It is obvious that the first acts of Soviet power, including the Constitution of the RSFSR of 1918, reflected the doctrine of the socialization of land, initially formulated by the Socialist Revolutionary Party and then taken by the Bolshevik Party as the basis of its agrarian program.

The leader of the right-wing socialist-revolutionaries V. M. Chernov characterized the idea as follows: 'If we really want a consistent struggle against the proprietary principle, then we inevitably have to come not to the idea of comradeship, or communal, or zemstvo-owned, or even state property; – we will come to the idea of establishing national rights to land, to the idea of completely freeing the land from the fetters of 'sacred property', to the idea of transforming the land into the state of the whole people's wealth. This is the idea of the socialization of land' [24, pp. 130, 131, 158].

According to D. S. Rosenblum, 'for the Russian peasant, a small farmer who independently self-manages on their scattered strips, the nationalization of land did not mean the property of the state that uses the land in the public interest. No, for him this land is a personal right to land, the right to its direct development, the right of his

² The Constitution (Basic Law) of the Russian Soviet Federative Socialist Republic (adopted by the 5th All-Russian Congress of Soviets at the session on July 10, 1918). Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'.

непосредственное освоение ее, право его семьи, его потомков быть обеспеченными в возможности непосредственно приложить свой собственный труд к “матушке-землице”. Так, национализация земли становится ее социализацией, общенародным достоянием, характерным признаком которого является именно общегражданское, субъективное публичное право на землю, которое есть вместе с тем право трудовое, право личного труда на земле» [20, с. 38].

Социализация земли стала основой первого земельного режима советской власти, который базировался на идее национализации земли. Д. С. Розенблюм писал: «Национализация земли мирится с разными системами этих взаимоотношений, в том числе и с тем, который именуется “социализацией земли”. История нашего революционного земельного законодательства дает яркое свидетельство различной конструкции земельно-правового строя при неизменности начала национализации земли» [20, с. 46].

Позже в статье 6 Конституции СССР 1936 г. будет провозглашено, что «земля, ее недра, воды, леса, заводы, фабрики, шахты, рудники, железнодорожный, водный и воздушный транспорт, банки, средства связи, организованные государством крупные сельскохозяйственные предприятия (совхозы, машинно-тракторные станции и т. п.), а также коммунальные предприятия и основной жилищный фонд в городах и промышленных пунктах являются государственной собственностью, то есть всенародным достоянием»¹.

Тождество между государственной собственностью и всенародным достоянием было сохранено и в Конституции СССР 1977 г., в первоначальной редакции которой государственная собственность рассматривалась как общее достояние всего советского народа, основная форма социалистической собственности. При этом в исключительной собственности государства находились земля, ее недра, воды, леса².

¹ Конституция (Основной Закон) Союза Советских Социалистических Республик (утв. постановлением Чрезвычайного VIII Съезда Советов СССР от 05.12.1936) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² Конституция (Основной Закон) Союза Советских Социалистических Республик (принята ВС СССР 07.10.1977)

Конституция СССР 1977 г. (в ред. от 14 марта 1990 г.), отражая ослабление центральной (союзной) власти, закрепляла: «Земля, ее недра, воды, растительный и животный мир в их естественном состоянии являются неотъемлемым достоянием народов, проживающих на данной территории, находятся в ведении Советов народных депутатов и предоставляются для использования гражданам, предприятиям, учреждениям и организациям»³.

В наибольшей степени изменения периода «перестройки» нашли отражение в Конституции (Основном Законе) Российской Федерации – России⁴, в статье 11 которой были установлены различные формы собственности на природные ресурсы, при одновременной констатации, что «земля и ее недра, воды, растительный и животный мир являются достоянием народов, проживающих на соответствующей территории. *Владение, пользование и распоряжение природными богатствами не могут осуществляться в ущерб интересам этих народов*». Важная норма была закреплена и в статье 10, согласно которой *собственность не могла использоваться в целях, противоречащих интересам общества, правам и свободам других граждан*. Действовало правило: «*Исходя из общественных интересов, закон устанавливает пределы свободы экономической деятельности*».

Из содержания указанных норм Конституции (Основного Закона) Российской Федерации – России следует, что в начальный период реформирования земельных отношений интересы народов, проживающих на соответствующей территории, а также общественные интересы выступали в качестве пределов осуществления права собственности на природные ресурсы.

В Конституции РФ положения, обязывающие использовать природные ресурсы как в интересах народов, проживающих на соответ-

[Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ Конституция (Основной Закон) Союза Советских Социалистических Республик (принята ВС СССР 07.10.1977) (в ред. от 14.03.1990) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴ Конституция (Основной Закон) Российской Федерации – России (принята ВС РСФСР 12.04.1978) (в ред. от 10.12.1992) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

family and his descendants to be provided with the opportunity to directly apply their own labor to ‘mother land’. This way, the nationalization of land becomes socialization, national wealth, a characteristic feature of which is precisely the general civil, subjective public right to land, which, at the same time, is a labor right, the right to personal labor on land’ [20, p. 38].

The socialization of land became the basis of the first land regime of the Soviet authority, which was based on the idea of the nationalization of land. D. S. Rosenblum wrote: ‘The nationalization of land is reconciled with different systems of these relationships, including the one that is called ‘the socialization of land’. The history of our revolutionary land legislation gives vivid evidence of different versions of design of the land law system, with the underlying principle of the nationalization of land remaining unchanged’ [20, p. 46].

Later, in Article 6 of the 1936 Constitution of the USSR, it will be proclaimed that ‘the land, its natural deposits, waters, forests, mills, factories, mines, rail, water and air transport, banks, post, telegraph and telephones, large state-organized agricultural enterprises (state farms, machine and tractor stations and the like) as well as municipal enterprises and the housing stock in cities and industrial localities are state property, that is, constitutes national wealth’¹.

The identity between state property and the national wealth was also preserved in the 1977 Constitution of the USSR, in the initial version of which state property was considered as the wealth of all the Soviet people, the main form of socialist property, while land, its natural deposits, waters, forests were considered to be exclusive property of the state².

¹ The Constitution (Basic Law) of the Union of Soviet Socialist Republics (approved by the Decree of the Extraordinary 8th All-Union Congress of Soviets of the USSR of December 5, 1936). Access from the legal reference system ‘ConsultantPlus’.

² The Constitution (Basic Law) of the Union of Soviet Socialist Republics (adopted by the Supreme Soviet of the USSR on October 7, 1977). Access from the legal reference system ‘ConsultantPlus’.

The 1977 Constitution of the USSR (as amended on March 14, 1990), reflecting the weakening of the central (union) power, enshrined that ‘the earth, natural deposits, waters, flora and fauna in their natural state are an integral property of the peoples living on these territories and are under the jurisdiction of the Council of People's Deputies and are provided for use by citizens, enterprises, institutions and organizations’³.

To the greatest extent, the changes of the period of ‘perestroika’ were reflected in the Constitution (Basic Law) of the Russian Federation – Russia⁴. Article 11 of the Constitution established various forms of ownership of natural resources, while stating that ‘the earth, natural deposits, waters, flora and fauna are an integral property of the peoples living on these territories. *The ownership, use and disposal of natural resources cannot be carried out to the detriment of the interests of these peoples*’. An important rule was enshrined in Article 10, according to which *property could not be used for purposes contrary to the interests of society, the rights and freedoms of other citizens*. There was a rule that ‘*the law establishes the limits of freedom of economic activity based on the public interest*’.

From the content of these norms of the Constitution of the Russian Federation – Russia, it follows that in the initial period of reforming land relations, the interests of the peoples living in the relevant territory, as well as public interests, acted as the limits of the exercise of ownership of natural resources.

There are no provisions obliging the use of natural resources both in the interests of the peoples living in the corresponding territory and

³ The Constitution (Basic Law) of the Union of Soviet Socialist Republics (adopted by the Supreme Soviet of the USSR on October 7, 1977) (as amended on 14.03.1990). Access from the legal reference system ‘ConsultantPlus’.

⁴ The Constitution (Basic Law) of the Russian Federation (Russia) (adopted by the Supreme Soviet of the RSFSR on April 12, 1978) (as amended on 10.12.1992). Access from the legal reference system ‘ConsultantPlus’.

ствующей территории, так и в общественных интересах, отсутствуют. Нет в действующей Конституции РФ и норм, согласно которым земля и другие природные ресурсы являются достоянием народов¹, проживающих на соответствующей территории.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Конституции РФ, «земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории». В юридической литературе даны самые разнообразные толкования указанного конституционного положения, вплоть до отказа придавать какое-либо значение пункту 1 статьи 9 Конституции РФ при определении правового режима земельного участка. Так, например, Е. А. Суханов убежден в том, «что объявление земли и других природных ресурсов “достоянием народов” в российском законодательстве уже не составляет особого правового режима этих объектов, а является лишь социально-экономической декларацией» [21]. Такой подход практически полностью устраняет необходимость учета интересов общества при регулировании использования и охраны земель, а земельный участок превращает в «метафизический» объект, оторванный от природного объекта, окружающей природной среды. Между тем, как справедливо замечал В. Ф. Яковлев, «не случайно статья 9 Конституции, говоря о земле, с одной стороны, указывает на то, что земля является основой жизни и деятельности народов, а с другой – говорит о том, что земля может находиться в частной собственности граждан. Следовательно, здесь есть две задачи, эти две задачи проистекают из факта существования в отношении земли и публичных интересов и частных интересов. Следовательно, регулирование здесь должно быть обязательно комплексным, обеспечивающим как публичные, так и частные интересы» [28].

Вопрос о субъекте права собственности на землю в контексте части 1 статьи 9 Конституции РФ – один из самых обсуждаемых. Приве-

дем наиболее интересные позиции. Например, В. В. Нахратов отмечает следующее: «... если ч. 2 ст. 9 Конституции РФ намекает на то, что право на землю есть само естественное право на существование человека, то советское законодательство широко провозглашало общенародное достояние, имеющее естественную природу. Если же мы встанем на позитивистскую платформу, то ее идеологией является октроирование прав человека государством. И тогда суверенным собственником подвластной территории, а значит, и земель, является государство, о правоспособности народа в позитивизме говорить не приходится. Парадоксально, что советское право, пропитанное философией позитивизма, устанавливало общенародную собственность на природные ресурсы, тогда как постсоветское право, ведомое идеологией естественных прав (вхождение в Совет Европы, присоединение к подсудности ЕСПЧ), ее доктринально и законодательно отрицает» [15, с. 129].

По мнению Н. Н. Аверьяновой, «в части 1 ст. 9 Конституции РФ, по сути, закрепляется конституционное право народов на землю» [1, с. 40].

М. М. Бринчук замечает, что «установление субъекта права, которому юридически принадлежат природные объекты, – это один из главных элементов сущности права собственности» [5]. По его мнению, «таким субъектом права безальтернативно может быть лишь государство, которое в интересах народа, всех и каждого, будет распоряжаться землей, недрами, водами, лесами и другими природными ресурсами как народным достоянием» [5].

Нередко исследователи констатируют декларативность пункта 1 статьи 9 Конституции РФ в связи с отсутствием в ней конкретных указаний на то, как должны использоваться и охраняться земли в РФ. Так, например, авторы одного из Комментариев к Конституции РФ замечают следующее: «Конституционное положение, согласно которому земля и другие природные ресурсы в России используются как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, не содержит прямых указаний на то, кто, что и как обязан делать по отношению к отдельным видам, участкам, иным элементам конкретных природных ресурсов. Иначе говоря, Конститу-

in the public interest in the Constitution of the Russian Federation. The current Constitution of the Russian Federation also lacks norms according to which land and other natural resources are the property of the peoples¹ living in the corresponding territory.

According with Item 1 of Article 9 of the Constitution of the Russian Federation, ‘land and other natural resources shall be utilized and protected in the Russian Federation as the basis of life and activity of the people living in corresponding territories’. In the legal literature, a wide variety of interpretations of this constitutional provision are given, including the refusal to give weight to Item 1 of Article 9 of the Constitution of the Russian Federation in determining the legal regime of a land plot. Thus, for example, E.A. Sukhanov is convinced that ‘the declaration of land and other natural resources as the ‘wealth of the peoples’ in Russian legislation no longer constitutes a special legal regime for these objects, but is only a socio-economic declaration’ [21]. This approach almost completely eliminates the necessity to take into account the interests of society when regulating the use and protection of land, and turns a land plot into a ‘metaphysical’ object, divorced from the natural object and the natural environment. Meanwhile, as V. F. Yakovlev rightly noted, ‘it is no coincidence that Article 9 of the Constitution on the one hand, indicates that land is the basis of the life and activities of peoples, and, on the other hand, it says that land can be privately owned by citizens. Therefore, there are two tasks here, and both tasks arise from the existence of public and private interests in relation to land. Consequently, regulation in the case must necessarily be comprehensive, ensuring both public and private interests’ [28].

The question of the subject of land ownership in the context of part 1 of Article 9 of the Constitu-

tion of the Russian Federation is one of the most discussed. Here are the most interesting positions. V. V. Nakhratov notes the following: ‘... part 2 of Article 9 of the Constitution of the Russian Federation hints that the right to land is the very natural right to human existence, while Soviet legislation widely proclaimed public property as being natural. If we take the positivist platform, its ideology is the bestowing of human rights by the state. In this case, the state is the sovereign owner of the subject territory, and therefore of the land, thus there is no place for legal capacity of the people in positivism.

It is paradoxical that Soviet law, imbued with the philosophy of positivism, established public ownership of natural resources, when at the same time post-Soviet law, guided by the ideology of natural rights (joining the Council of Europe, joining the jurisdiction of the ECHR), doctrinally and legally denies it’ [15, p. 129].

According to N. N. Averyanova, ‘part 1 of Article 9 of the Constitution of the Russian Federation, in fact, entitles the constitutional right of peoples to land’ [1, p. 40].

M. M. Brinchuk notes that ‘the establishment of the subject of law to which natural objects legally belong is one of the main elements of the essence of property rights’ [5]. In his opinion, ‘only the state can be such a subject of law, which will dispose of land, natural deposits, waters, forests and other natural resources as national property, in the interests of the people, each and every one’ [5].

Researchers often state the declarative nature of Item 1 of Article 9 of the Constitution of the Russian Federation due to the lack of specific instructions on how land in the Russian Federation should be used and protected. For example, the authors of one of the Commentaries on the Constitution of the Russian Federation note: ‘The constitutional provision according to which land and other natural resources in Russia are used as the basis of the life and activities of the peoples living in the corresponding territory does not contain direct indications of who, what and how is obliged to do in relation to certain species, sites, other elements of specific natural resources. In other words,

¹ При этом земля квалифицирована как *публичное достояние* многонационального народа России Конституционным Судом РФ в постановлении от 23 апр. 2004 г. № 8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2004. № 18, ст. 1833.

¹ However, land was qualified as public property of the multinational people of Russia by the Constitutional Court of the Russian Federation in its Ruling of April 23, 2004 No. 8-P ‘On the case of constitutionality of the Land Code of the Russian Federation in connection with the request of the Murmansk Regional Duma’. *Collection of Legislative Acts of the Russian Federation*. 2004. No. 18. Art. 1833.

ция не описывает должные правовые отношения по поводу использования и охраны природных ресурсов» [10]. Представляется, что вопросы о том, «кто, что и как обязан делать» по отношению к земельным участкам, – это, по большому счету, вопросы об условиях и порядке пользования землей, которые, в силу пункта 3 статьи 36 Конституции РФ, должны определяться на основе федерального закона.

На наш взгляд, из пункта 1 статьи 9 Конституции РФ следует, что в отношениях по использованию земельные участки не могут быть квалифицированы в качестве обычного имущества. Иначе говоря, их следует рассматривать как недвижимое имущество особого рода, в связи с чем «все отношения, объектом которых является земля, в том числе отношения собственности и земельного оборота, необходимо регулировать специальным (земельным) законодательством приоритетно перед другими отраслями законодательства» [9, с. 191]. Земля выполняет в обществе не только экономическую функцию, которая в условиях рынка влечет квалификацию земельного участка в качестве недвижимой вещи. Земля *объективно*, независимо от политических и экономических особенностей общества, выполняет и иные не менее важные функции, к числу которых, прежде всего, следует отнести экологическую, ресурсную, социальную. Сказанное обуславливает необходимость рационального и эффективного использования земли, ее охраны, что практически не реализуемо без активного участия государства в регулировании земельных отношений.

Земельное и/или гражданское законодательство?

Любое общество определенным образом уравнивает публичные и частные интересы, устанавливая правила в области использования земли. Как справедливо отмечает Уильям А. Добеле, «землевладение никогда не укладывается в схему “или-или”. В каждый исторический момент для каждого общества вопрос состоит в том, чтобы найти баланс между необходимым социальным контролем и справедливым доступом к земле и в равной степени насущной необходимостью частных инициатив для обеспечения эффективности; а также удовлетворение человеческого стремления к терри-

ториальной ассоциации. Компромиссы всегда непросты, и при постоянных изменениях в технологических, социальных и экономических условиях необходимо непрерывно искать новый баланс. Таким образом, задача каждой страны состоит в том, чтобы постоянно пересматривать отношения владения и пользования в том, что касается соотношения публичных и частных прав.

Французская, мексиканская, российская, китайская, кубинская и никарагуанская революции – каждая из которых земельный вопрос рассматривала в качестве одного из центральных – напоминают о последствиях неспособности адаптироваться к новым условиям» [32, р. 8].

При толковании положений Конституции РФ о собственности на землю следует помнить, что она принята в период кардинального сдвига баланса публичных и частных интересов в сторону последних. Изменение существовавшего весь советский период баланса интересов в земельных отношениях связано с разрушением государственной монополии на земельные ресурсы и установлением многообразия форм собственности на землю, включая частную.

Радикальные изменения в регулировании отношений земельной собственности были вызваны неэффективностью использования земли, прежде всего, в аграрном секторе экономики. Так, например, Н. А. Сыродоев в 1990 г. отмечал следующее: «Сегодня среди самых насущных задач, стоящих перед страной и требующих неотложного решения, пожалуй, центральное место занимает непосредственно затрагивающая сферу земельных отношений продовольственная проблема, являющаяся “болевой точкой” в жизни общества. Возникнув как сугубо хозяйственная, она уже давно превратилась и в политическую, ибо ее существование вызывает социальную напряженность и даже дискредитирует наше общество. Советский Союз ежегодно закупает за рубежом десятки миллионов тонн зерна (20 % мирового импорта), немало другой сельскохозяйственной продукции. Тем самым государство не только несет бремя больших валютных расходов, но и в определенной мере оказывается в зависимости от стран-экспортеров» [23, с. 1].

В 90-е гг. XX века существовало четкое понимание необходимости «раскрепощения

the Constitution does not describe the proper legal relationship regarding the use and protection of natural resources» [10]. It seems that the questions of ‘who, what and how is obliged to do’ in relation to land plots are, by and large, questions about the conditions and procedure for the use of land, which, by virtue of Item 3 of Article 36 of the Constitution of the Russian Federation should be determined on the basis of federal law.

In our opinion, from Item 1 of Article 9 of the Constitution of the Russian Federation it follows that land plots (in terms of use), cannot be qualified as ordinary property. In other words, they should be considered as real estate of a special kind, in connection with which ‘all relations the object of which is land, including relations of ownership and land turnover, must be regulated by special (land) legislation with priority over other branches of legislation’ [9, p. 191]. Land performs not only an economic function, which in market conditions entails the qualification of a land plot as an immovable. *Objectively*, land, regardless of the political and economic characteristics of society, performs also other, no less important functions, among which one should, first of all, list environmental, resource, and social functions. What has been said determines the necessity for the rational and efficient use of land, its protection, which is practically impossible without active participation of the state in the regulation of land relations.

Land and/or Civil Law?

Any society in a certain way balances public and private interests, establishing rules in the field of land use. As William A. Doebele rightly notes, ‘Land tenure, therefore, is never an ‘either-or’ situation. It is, at every historical moment, for every society, a question of striking a balance between the need for social control and fairness in access to land, and an equally pressing need for private initiatives to ensure efficiency, and satisfaction of the human yearning for territorial association. Com-

promises are always uneasy, and with constant changes in technological, social and economic conditions, new balances must constantly be struck. The task of every nation, therefore, is continually to re-define tenure relationships as between public and private rights.

The French, Mexican, Russian, Chinese, Cuban and Nicaraguan revolutions – all having land as one of their central themes – are reminders of the consequences of failures to adapt’ [32, p. 8].

When interpreting the provisions of the Constitution of the Russian Federation on land ownership, one should remember that it was adopted during the period of a radical shift in the balance of public and private interests, and the shift was mostly in favor of the latter. The change in the balance of interests in land relations that existed throughout the Soviet period is closely connected to the destruction of the state monopoly on land resources and the establishment of a variety of forms of land ownership, including private ownership.

Radical changes in the regulation of land ownership relationships were caused by ineffective land usage, first of all, in the agricultural sector of economy. For example, N. A. Syrodov in 1990 noted: ‘Today, among the most urgent tasks facing the country and requiring an urgent solution, perhaps the central place is occupied by the food problem, directly affecting the sphere of land relations, and being a ‘painful point’ in the life of society. Having emerged as a purely economic issue, it has long turned into a political one as its existence causes social tension and even discredits our society. The Soviet Union annually purchases abroad tens of millions of tons of grain (20 % of world imports) and many other agricultural products. Thus, the state not only bears the burden of large foreign exchange costs but also, to a certain extent, is dependent on the exporting countries’ [23, p. 1].

In the 1990s, there was a clear understanding of the need to ‘emancipate land ownership

отношений собственности на землю, отказа от догматического понимания сущности права государственной собственности на землю как исключительной, “священной и неприкосновенной” с вытекающими отсюда сплошными запретами» [23, с. 6]. Важно, что повышение эффективности использования земли в 90-е гг. XX века достигалось не традиционным для советского времени совершенствованием правового регулирования отношений в области государственной собственности на землю, а через разрушение государственной монополии на землю, составлявшей основу советского земельного строя.

Отказ от государственной монополии на землю в 90-е гг. XX века привел законодателя к необходимости решения принципиально новой, неизвестной советскому периоду, *проблемы взаимоотношения между частной собственностью и интересами общества*, что весьма отличает реформы 90-х гг. XX века от всех тех мер, которые принимались в советское время для повышения эффективности использования земельных ресурсов, в том числе и в годы НЭПа. Так, например, Д. С. Розенблум отмечал, что «основной принцип новой экономической политики, провозглашенной советским государством весной 1921 г., заключается в признании невозможности для государства, в обстановке капиталистического окружения и мелкокрестьянского строя сельского хозяйства непосредственно, вести народное хозяйство страны как единое производственное хозяйство, невозможности непосредственно эксплуатировать сосредоточенные в руках государства орудия общественного, производства. ... Государство оставляет за собой лишь общее руководство, лишь планирование и регулирование деятельности всей этой вновь созданной массы самостоятельно хозяйствующих субъектов, производящих обмен создаваемых ими хозяйственных благ не в порядке планового распределения, а посредством рынка. ... В отношении к земельному праву ставится, таким образом, *проблема о взаимоотношении между государственной собственностью на землю и правами землепользования*» [16, с. 355, 356].

Весь постсоветский период проблема взаимоотношения между частной собственностью и интересами общества в сфере использования земельных участков решается путем

комплексного применения норм различных отраслей законодательства, прежде всего земельного и гражданского. Так, на момент принятия Конституции РФ действовал ЗК РСФСР 1991 г.¹, в соответствии с которым были определены следующие задачи земельного законодательства: обеспечение рационального использования и охраны земель, создание условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, воспроизводства плодородия почв, сохранения и улучшения природной среды и охрана прав на землю граждан, предприятий, учреждений и организаций.

3 августа 1992 г. на территории Российской Федерации вступили в силу Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик², где указано, что «к семейным, трудовым отношениям и отношениям по использованию природных ресурсов и охране окружающей среды, отвечающим признакам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, гражданское законодательство применяется в случаях, когда эти отношения не регулируются соответственно семейным, трудовым законодательством и законодательством об использовании природных ресурсов и охране окружающей среды» (п. 3 ст. 1).

Исходя из вышеизложенного следует, что интересы частных собственников на земельные участки были подчинены публичным интересам, прежде всего цели рационального использования земли, которое понималось как «достижение максимального эффекта (результата) в реализации целей, для которых предоставлена земля, обеспечение полезного взаимодействия земли с другими природными факторами и охрану земли в процессе использования как важнейшего элемента природы, пространственного условия всякой деятельности и главного средства производства в сельском хозяйстве» [12, с. 8].

С принятием Конституции РФ часть положений ЗК РСФСР 1991 г. были признаны не-

¹ Земельный кодекс РСФСР: утв. ВС РСФСР 25 апр. 1991 № 1103-1 // ВСНД и ВС РСФСР. 1991. № 22, ст. 768. (Утратил силу.)

² Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик: утв. ВС СССР 31 мая 1991 г. № 2211-1 // Ведомости СНД РСФСР и ВС СССР. 1991. № 26, ст. 733. (Утратили силу.)

relations, reject the dogmatic understanding of the essence of the state ownership of land as exclusive, ‘sacred and inviolable’ with the consequential prohibitions’ [23, p. 6]. It is important that the increase in the efficiency of land use in the 1990s was achieved due to the destruction of the state monopoly on land, being the basis of the Soviet land system, and not through the improvement of the legal regulation of relations of state ownership of land, which was a traditional tool of the Soviet era.

Rejection of the state monopoly on land in the 1990s led the legislator to the need to solve *the problem of the relationship between private property and the interests of society*, which at that time was a fundamentally new problem, unknown to the Soviet period. This circumstance distinguishes the reforms of the 1990s from all the measures that were taken in Soviet times to improve the efficiency of land use, including during the NEP years. For example, D. S. Rosenblum noted that ‘the basic principle of the new economic policy proclaimed by the Soviet state in the spring of 1921 is to recognize the impossibility for the state, in the context of capitalist encirclement and the small-peasant system of agriculture, of conducting direct management of the country's economy as a single production economy, the impossibility of direct exploitation of the social production tools concentrated in the hands of the state. ...The state retains only general management, only planning and regulation of the activities of all this newly created mass of independent economic entities, exchanging the economic benefits they create not through planned distribution but through the market. ...Thus, in relation to land law, *the problem of the relationship between the state ownership of land and the land use rights is raised*’ [16, pp. 355, 356].

Throughout the post-Soviet period, the problem of the relationship between private property and the public interest in the use of land plots has been solved through the comprehensive application of the norms of various branches of legislation, primarily land and civil legislation. For example, at

the time the Constitution of the Russian Federation was adopted, the 1991 Land Code of the RSFSR¹ was in effect. In accordance with this Land Code, the following tasks of land legislation were defined: ensuring of the rational use and protection of lands, creation of the conditions for equal development of various forms of land management, reproduction of soil fertility, conservation and improvement of the natural environment, and protection of the rights to land of citizens, enterprises, institutions and organizations.

On August 3, 1992, the Fundamentals of Civil Legislation of the USSR and the Republics² entered into force on the territory of the Russian Federation. According to Item 3 of Article 1, ‘civil legislation shall apply to family and labor relations and to relations concerning the use of natural resources and environmental protection which meet the requirements of Item 1 of this Article in cases where these relations are not regulated respectively by family and labor legislation and by legislation on the use of natural resources and environmental protection.

On the basis of the above it follows that the interests of private landowners were subordinated to public interests, first of all to the purpose of the rational land use, which was understood as the ‘achievement of the maximum effect (result) in realization of the purposes for which land is provided, ensuring of the useful interaction of land with other natural factors, and protection of land in the process of use as the most important element of nature, spatial condition of any activity and the main means of production in agriculture’ [12, p. 8].

Some provisions of the 1991 Labor Code of the RSFSR were declared invalid with the adoption of the Constitution of the Russian

¹ Land Code of the RSFSR: Approved by the Supreme Soviet of the RSFSR on April 25, 1991 No. 1103-1. *Bulletin of the Congress of People's Deputies of the RSFSR and the Supreme Soviet of the USSR*. 1991. No. 22. Art. 768. (Invalid).

² Fundamentals of Civil Legislation of the USSR and the Republics: Approved by the Supreme Soviet of the USSR on May 31, 1991 No. 2211-1. *Bulletin of the Congress of People's Deputies of the RSFSR and the Supreme Soviet of the USSR*. 1991. No. 26. Art. 733. (Invalid).

действующими¹. Кроме того, с момента вступления в силу части 1 ГК РФ² не применяется положение о субсидиарном характере норм гражданского законодательства к земельным отношениям (п. 3 ст. 1 Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик)³. По всей видимости, законодатель планировал «отделить» отношения по использованию земельных участков от имущественных отношений. При этом имущественные отношения предполагалось включить исключительно в сферу гражданского законодательства, а «отделенные» от них отношения по использованию земельных участков, соответственно, в сферу земельного законодательства. В частности, такой подход к земельным отношениям был сформулирован в письме Президента Б. Н. Ельцина в связи с отклонением Земельного кодекса РФ, принятого Государственной Думой 11 июня 1997 г. К числу недостатков ЗК РФ было отнесено в том числе то, что «отношения в области использования и охраны земель не отделены от имущественных отношений»⁴.

В целях регламентации имущественных отношений в часть 1 ГК РФ включена глава 17 «Право собственности и другие вещные права на землю». Отраслевую «чистоту» правового регулирования указанных отношений призван обеспечить абзац 2 пункта 2 статьи 3 ГК РФ, в соответствии с которым «нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать настоящему Кодексу». Заметим, что идея о необходимости изъятия имущественных отношений из предмета земельного права в цивилистике является господствующей. Основным аргументом данного подхода является квалификация земельного права исключительно в качестве публичной отрасли права. Так, например, Е. А. Суханов считает, что «зе-

мельное право в нынешних условиях, как представляется, все более отчетливо проявляет свою публично-правовую природу, “вынужденно” оставляя гражданскому праву регулирование всех имущественных, в том числе земельных, отношений» [22, с. 53].

Следует подчеркнуть, что при описанном выше подходе принципиально меняется цель правового регулирования использования земельных участков: интересы общества, ранее выражаемые через формулу «интересы настоящего и будущих поколений»⁵, меняют «свой интерес». При этом последний, как правило, представляет собой стремление получить прибыль без какой-либо оглядки на интересы не только иных лиц, но и общества в целом. Новое содержание приобретают и иные понятия. Так, для частного собственника «рациональное использование» земельного участка имеет явно иной смысл, нежели для публичного.

В этом контексте интересно обратиться к зарубежному опыту, в частности к тем изменениям в американском законодательстве, которые были обусловлены промышленным переворотом. М. Ю. Галятин отмечает, что в середине XVIII века была выдвинута «доктрина “рационального” использования земли (rational use)» [8, с. 21]. В основу новой доктрины был положен принцип: «деятельность собственника по использованию недвижимости (к категории которой относится и земля) является правомерной, если она направлена на получение прибыли, даже если при этом нарушаются права других собственников. Именно такое, прибыльное, использование земли отныне признавалось рациональным и разумным» [8, с. 21]. М. Ю. Галятин обращает внимание на важную деталь в правовом регулировании отношений в анализируемый период: собственники обладали полной свободой в области использования земель, которая обеспечивалась не столько охраной права собственности от вмешательства со стороны третьих лиц, а также государства, сколько почти полным отсутствием регулятивных норм в прецедентном и статутном праве США [8, с. 22, 23].

¹ О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации: указ Президента РФ от 24 дек. 1993 г. № 2287 // Собр. актов Президента и Правительства РФ. 1993. № 52. ст. 5085.

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32, ст. 3301.

³ О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 52-ФЗ (ред. от 01.05.2019) // Там же. Ст. 3302.

⁴ Об отклонении Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: письмо Президента РФ от 21 июля 1997 г. № Пр-1223. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁵ См., например: ст. 18 Конституции (Основной Закон) Российской Федерации – России [Электронный ресурс]: принята ВС РСФСР 12 апр. 1978 г. (ред. от 10.12.1992). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Federation¹. In addition, from the moment part 1 of the Civil Code of the Russian Federation came into force,² the provision on the subsidiary nature of the norms of civil legislation became not applicable to land relations (Item 3 of Article 1 of the Fundamentals of Civil Legislation of the USSR and Republics)³. Apparently, the legislator planned to ‘separate’ relations on the use of land plots from property relations. At the same time, property relations were supposed to be included exclusively in the sphere of civil legislation while the ‘separated’ relations arising from the use of land plots – in the sphere of land legislation, respectively. In particular, such an approach to land relations was formulated in the Letter of President B. N. Yeltsin in connection with the rejection of the Land Code of the Russian Federation adopted by the State Duma on June 11, 1997. Among the shortcomings of the Land Code of the Russian Federation was mentioned the fact that ‘relations in the field of land use and protection are not separated from property relations’⁴.

In order to regulate property relations, Chapter 17 ‘Right of Ownership and Other Real Rights to Land’ was included in Part One of the Civil Code of the Russian Federation. Paragraph 2 of Item 2 of Article 3 of the Civil Code of the Russian Federation is designed to ensure branch-specific ‘purity’ of legal regulation of these relations. According to it, ‘norms of civil legislation contained in other laws shall correspond to the present Code’. It is noteworthy that the idea of exclusion of property relations from the subject

matter of land law dominates in civil law. The main argument of this approach is the qualification of land law exclusively as a public branch of law. For example, E. A. Sukhanov considers that ‘land law in current conditions more and more clearly shows its public-law nature, ‘forcedly’ leaving regulation of all property relations to civil law, including land relations’ [22, p. 53].

It should be emphasized that the above approach fundamentally changes the purpose of legal regulation of land use: the public interest, previously expressed through the formula ‘interests of present and future generations’⁵, is replaced by ‘self-interest’. The latter, as a rule, represents the desire to gain profit with no regard to the interests not only of other persons but also of society as a whole. Other notions also acquire a new content. For example, ‘rational use’ of a land plot clearly has a different meaning for a private compared to a public owner.

In this context, it is interesting to turn to foreign experience, in particular to those changes in American legislation that were caused by the industrial revolution. M. Yu. Galyatin notes that in the middle of the 18th century, the ‘doctrine of ‘rational use’ of land’ was put forward’ [8, p. 21]. The new doctrine was based on the principle that ‘an owner’s activity in the use of real estate (with land belonging to this category) is lawful provided that it is aimed at obtaining profit, even if the rights of other owners are violated. Such a profitable use of land was henceforth recognized as rational and reasonable’ [8, p. 21]. M. Yu. Galyatin draws attention to an important detail in the legal regulation of relations in the analyzed period: owners had complete freedom in the use of land, which was ensured not so much by protection of property rights from interference by third parties and the state as by the almost complete absence of regulatory norms in case law and statutory law of the USA [8, pp. 22, 23].

¹ On Bringing the Land Legislation of the Russian Federation in Line with the Constitution of the Russian Federation: Decree of the President of the Russian Federation No. 2287 of December 24, 1993. *Collection of Acts of the President and the Government of the Russian Federation*. 1993. No. 52. Art. 5085.

² The Civil Code of the Russian Federation (Part One): Federal Law No. 51-FZ of November 30, 1994. *Collection of Legislative Acts of the Russian Federation*. 1994. No. 32. Art. 3301.

³ On the Enactment of Part One of the Civil Code of the Russian Federation: Federal Law No. 52-FZ of November 30, 1994 (as amended on 01.05.2019). *Collection of Legislative Acts of the Russian Federation*. 1994. No. 32. Art. 3302.

⁴ On Rejection of the Land Code of the Russian Federation: Letter of the President of the Russian Federation No. Pr-1223 of July 21, 1997. Access from the legal reference system ‘ConsultantPlus’.

⁵ See, for example: Article 18 of the Constitution (Basic Law) of the Russian Federation (Russia) (adopted by the Supreme Soviet of the RSFSR on April 12, 1978) (as amended on 10.12.1992). Access from the legal reference system ‘ConsultantPlus’.

Справедливости ради следует отметить, что предполагавшееся «перемещение» земельных имущественных отношений в гражданское законодательство не имело бы того эффекта, какой был в США на начальном этапе построения капитализма. Сохранение в правовой системе земельного законодательства в качестве самостоятельной отрасли позволило избежать ситуации, когда частные собственники произвольно отвечали бы на вопрос, каким образом и для каких целей может быть использован земельный участок. На момент принятия части 1 ГК РФ действовал ЗК РСФСР 1991 г. (ред. от 24.12.1993)¹, который в основе своей базировался на принципе целевого использования земель. Установив многообразие форм собственности на землю, «государство вместе с тем сохранило категоризацию земель как основной инструмент определения правового режима земельных участков» [26, с. 350]. Напомним, что правовые режимы земельных участков различного целевого назначения сформированы как «...заранее установленная законом система прав и обязанностей управления землями и землепользования в связи с использованием земельных участков для тех или иных надобностей» [11, с. 11], что не оставляет места использованию земельных участков «по своему усмотрению». Другими словами, демонополизация государственной собственности на землю не привела к полному уничтожению плановых начал в регулировании отношений по использованию земельных участков. Это обстоятельство позволило, в частности, сохранить земли сельскохозяйственного назначения как ресурс в аграрном секторе экономики, без чего современные успехи здесь были бы невозможны.

Следует подчеркнуть, что ни в период действия ЗК РСФСР 1991 г., ни в настоящее время вопрос о том, каким образом и для каких целей может быть использован земельный участок, не регламентировался гражданским законодательством параллельно с земельным. По указанному вопросу положения главы 17 части 1 ГК РФ согласованы с земельным законодательством. В соответствии с пунктом 2 статьи 260 ГК РФ, на

основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением. Таким образом, *законодатель вынес правовое регулирование отношений, связанных с использованием земельных участков (если понимать под ними хозяйственную эксплуатацию земельного участка в качестве природного ресурса), за рамки гражданского законодательства*. Как следствие, за рамками гражданского законодательства определяется «полезность» земельного участка как объекта использования (пользования) [27]. В этом состоит своеобразный парадокс российской земельной реформы конца прошлого века: ставя перед собой цель «фаскрепостить» отношения государственной собственности на землю, государство уничтожило свою монополию на землю, сохранив при этом практически полный контроль в отношении свободы пользования земельным участком, во всяком случае применительно к его хозяйственной эксплуатации, в том числе и в отношении частных собственников.

Эффективность использования земельных участков предполагает, на наш взгляд, наличие у их правообладателей определенной свободы при определении видов деятельности. Вместе с тем следует заметить, что причина регламентации отношений по хозяйственной эксплуатации земельного участка в земельном законодательстве вполне обоснована: определение цели использования земельного участка исключительно по усмотрению его правообладателя практически несовместимо с планомерным и пропорциональным развитием отдельных отраслей экономики. О невозможности планировать какие-либо конкретные хозяйственные эффекты методами гражданского права писал С. И. Аскназий: «Вопрос о соотношении автономного и регулируемого начала в различных сферах нашей экономики и о границах применения каждого из них с точки зрения оптимальных хозяйственных достижений является одним из сложнейших вопросов экономической политики, разрешение которого следует ждать от экономических дисциплин. При разрешении этих проблем на долю юриспруденции может

It should be noted that the supposed 'transfer' of land property relations into civil law would not have had the effect that it had in the US at the initial stage of building capitalism. The preservation of land law as an independent branch of law made it possible to avoid a situation in which private owners would arbitrarily answer the question how and for what purpose a land plot may be used. At the time Part One of the Civil Code of the Russian Federation was adopted, the 1991 Land Code of the RSFSR (as amended on December 24, 1993)¹ was in force. It was based on the principle of targeted use of land. Having established a variety of forms of land ownership, 'the state retained land categorization as the main tool for determining the legal regime of land plots' [26, p. 350]. It is worth reminding that legal regimes of land plots of various designated purposes are formed as '...a system of rights and obligations of land management and land use established by law in connection with the use of land plots for various needs' [11, p. 11]. This does not allow the use of land plots 'at one's discretion'. In other words, demonopolization of state land ownership did not lead to complete elimination of planned principles in the regulation of relations on the use of land plots. This circumstance made it possible to preserve agricultural land as a resource in the agrarian sector of the economy, which, in turn, made possible the current advances in this sector.

It should be emphasized that the question of how and for what purpose a land plot may be used was not regulated by civil legislation, in parallel with land legislation, during the validity period of the 1991 Land Code of the RSFSR, neither has it been regulated at the present stage. With regard to this issue, the provisions of Chapter 17 of Part One of the Civil Code of the Russian Federation are harmonized with land law. In accordance with Item

2 of Article 260 of the Civil Code of the Russian Federation, on the ground of the law and the law-established procedure, there shall be identified the lands intended for agricultural and other special purposes, the use of which for different purposes is not admitted or is restricted. Land plots referred to this category of lands may be used within the limits defined by the intended purpose. Thus, *the legislator has brought legal regulation of relations associated with the use of land plots (if understood as economic exploitation of a land plot as a natural resource) beyond the scope of civil legislation*. As a consequence, the 'usefulness' of the land plot as an object of use is determined outside the framework of civil legislation [27]. This is a peculiar paradox of the Russian land reform carried out at the end of the last century: aiming to 'liberate' state ownership of land, the state eliminated its monopoly on land while retaining almost full control over the freedom of land use, at least in relation to its economic exploitation, including in relation to private owners.

In our opinion, the efficient use of land plots implies that the rights holders have a certain freedom in determining the types of activities. At the same time, it should be noted that the reason for regulating economic exploitation of a land plot in land legislation appears to be quite legitimate: defining the purpose of using a land plot solely at the discretion of its rightful owner is practically incompatible with the planned and proportional development of certain sectors of the economy. S. I. Asknazii wrote about the impossibility of planning any specific economic effects by methods of civil law: 'The question of the ratio of the autonomous and regulated principles in various spheres of our economy and of the limits of applying each of them in terms of optimal economic achievements is one of the most complicated questions of economic policy, the solution of which should be expected from economic disciplines. The tasks of jurisprudence in solving these problems are to establish the nature of the economic effects that

¹ Земельный кодекс РСФСР: утв. ВС РСФСР 25 апр. 1991 г. № 1103-1 (ред. от 24.12.1993). Утратил силу связи с принятием Федерального закона от 25 окт. 2001 г. № 137-ФЗ, которым введен в действие Земельный кодекс Российской Федерации.

¹ The Land Code of the RSFSR (approved by the Supreme Soviet of the RSFSR on April 25, 1991 No. 1103-1) (as amended on December 24, 1993). It became invalid due to the adoption of the Federal Law No. 137-FZ of October 25, 2001, which introduced the Land Code of the Russian Federation.

выпасть лишь значительно более скромная задача – установить характер хозяйственных эффектов, которые могут быть достигнуты каждым из очерченных методов – гражданско-правовым и административно-правовым, а также установить предпосылки, которые должны быть налицо для возможности целесообразного применения того или иного метода» [4, с. 56]. Далее он продолжал: «Возможно ли, однако, методами гражданского права добиться большего – напр., добиться какого-либо определенного планируемого хозяйственного эффекта? Может ли гражданское право способствовать созданию пропорциональности в развитии отдельных отраслей производства и т. п.? На все эти вопросы должен быть дан, конечно, отрицательный ответ. Планировать гражданский оборот в смысле достижения каких-либо конкретных хозяйственных эффектов методами гражданского права не представляется возможным» [4, с. 58, 59]. С учетом сказанного исключение из земельного законодательства принципа деления земель по целевому назначению на категории¹ сопряжено с большим риском непропорционального развития отдельных отраслей экономики. При этом следует признать необходимость совершенствования порядка определения правового режима земельных участков, в том числе для расширения возможностей правообладателей определять разрешенное использование принадлежащих им земельных участков.

ЗК РФ, с принятием которого законодатель первоначально связывал вступление в силу главы 17 части 1 ГК РФ, не только концептуально не поддержал идею «изъятия» имущественных отношений из предмета земельного права, но и установил приоритет земельного законодательства в части регулирования отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками (п. 3 ст. 3).

Важно, что в ЗК РФ нашло свое развитие конституционное положение о земле как основе жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Пред-

ставляется, что это сделано, как минимум, в двух основных направлениях. Во-первых, одним из основных принципов земельного законодательства является сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно чему *регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества* при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Во-вторых, сформулировано положение о земле как объекте отношений по использованию и охране на основе синтеза различных функций, выполняемых ею в обществе. Согласно ЗК РФ, земельный участок, будучи объектом права собственности и иных прав на землю, т. е. выполняя экономическую функцию, продолжает выполнять и иные функции: экологическую, ресурсную и социальную, что, как следствие, обязывает государство регулировать земельные отношения (подп. 1 п. 1 ст. 1).

Беглого взгляда на развитие законодательства в области использования земельных участков достаточно для того, чтобы заметить непоследовательную политику государства в регулировании указанных отношений с позиции сочетания интересов общества и частных интересов, хотя положения Конституции РФ 1993 г. о земле остаются неизменными с момента ее принятия.

Классическая либеральная концепция и/или социальная функция собственности?

Изменения в земельной политике во многом обусловлены трансформациями политического курса страны в целом, однако в определенной степени они обусловлены также причинами правового характера. Конституция РФ 1993 г. включает в себя положения о земле, которые в отсутствие прямо закрепленной концепции социальной функции собственности можно рассматривать как исходные начала для реализации в отраслевом законодательстве различных концепций собственности: собственность как социальная функция и классическая либеральная. Так, с одной стороны, на конституционном уровне закреплена необходимость учета публичных интересов при использовании земли (ч. 1 ст. 9), гарантирована социальная

can be achieved by each of these methods – civil law and administrative law – and to establish clear prerequisites for the possibility of expedient application of a particular method’ [4, p. 56]. He continued: ‘Is it possible to achieve more by the methods of civil law? For example, is it possible to achieve any particular economic effect? Can civil law help to create proportionality in the development of certain industries, etc.? All these questions should be answered in the negative. It is not possible to plan civil turnover in the sense of achieving any specific economic effects by the methods of civil law’ [4, pp. 58, 59]. Taking into account the above, the exclusion from land legislation of the principle of division of land into categories according to its intended purpose¹ is associated with a great risk of disproportionate development of certain sectors of the economy. At the same time, it is necessary to recognize the need to improve the procedure for determining the legal regime of land plots, including for expanding the opportunities of right holders to determine the permitted use of their land plots.

The Land Code of the Russian Federation (with the adoption of which the legislator initially linked the entry into force of Chapter 17 of Part One of the Civil Code of the Russian Federation) did not conceptually support the idea of ‘withdrawal’ of property relations from the subject matter of land law, and also established the priority of land legislation in terms of regulation of relations of possession, use and disposal of land plots (Item 3 of Article 3).

It is important that the constitutional provision on land as the basis of life and activity of the peoples living in the respective territory was developed in the Land Code of the Russian Federation. It appears to have been done in at least two

¹ One of the main directions of the state policy on land fund management in accordance with the Fundamentals of the State Policy on the Use of the Land Fund of the Russian Federation for 2012 - 2020: approved by the Order of the Government of the Russian Federation No. 297-r of March 3, 2012 (as amended on 28.08.2014). Access from the legal reference system ‘ConsultantPlus’.

main directions. Firstly, one of the basic principles of land legislation is the combination of public interest and legal interests of citizens, according to which *regulation of the use and protection of land is carried out in the interests of the whole society* while ensuring guarantees to each citizen for free possession, use and disposal of land plots belonging to him/her.

Secondly, the concept of land as an object of relations of use and protection was formulated on the basis of a synthesis of the various functions fulfilled by land in society. According to Article 1 of the Land Code of the Russian Federation (sub-item 1 of Item 1), a land plot, being an object of ownership and other rights to land, i.e. performing the economic function, continues to perform other functions: environmental, resource and social, which, consequently, obliges the state to regulate land relations.

A cursory glance at the development of legislation on land use is enough to note the inconsistent state policy in regulating these relations from the perspective of combining public and private interests even though the provisions of the 1993 Constitution of the Russian Federation on land have remained unchanged since its adoption.

The Classical Liberal Concept and/or the Social Function of Property?

The changes in land policy are largely due to transformations of the political course of the country as a whole. However, they are also driven by reasons of a legal nature. The 1993 Constitution of the Russian Federation includes provisions on land which, in the absence of an explicitly stated concept of the social function of property, can be considered the starting point for the implementation of various concepts of property in branch-specific legislation: property as a social function and the classical liberal concept. Thus, on the one hand, the Constitution enshrines the necessity of taking into account public interest when using land (part 1 of Article 9) and guarantees social solidarity

¹ Одно из основных направлений государственной политики по управлению земельным фондом. См.: *Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012–2020 годы* [Электронный ресурс]: утв. распоряжением Правительства РФ от 3 марта 2012 г. № 297-р (ред. от 28.08.2014). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

солидарность (ст. 75.1); с другой – владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц (п. 2 ст. 36 Конституции РФ).

Конституционные положения о земле по-разному интерпретированы и уравновешены в земельном и гражданском законодательстве. Одним из принципов, установленных в статье 1 ЗК РФ, является принцип сочетания интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждому гражданину на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком. Несложно заметить, что указанный принцип представляет собой зеркальное отражение права субъектов гражданского права приобретать и осуществлять свои гражданские права своей волей и в своем интересе (п. 2 ст. 1 ч. 1 ГК РФ). Разница в регулировании отношений по использованию земельных участков в рамках земельного и гражданского законодательства может быть выражена не только посредством таких категорий, как «солидарность» и «индивидуализм», но и с помощью таких, как «публичное» и «частное», «собственность как социальная функция» и «собственность как право», «общее вмешательство государства в экономику» и «ограниченное вмешательство государства в экономику» и некоторых других [30, p. 1140].

Выбор концепции собственности является производным от проводимого государством политического курса. Соответственно, политические потребности государства определяют заинтересованность в том или ином концепте, их вариациях и возможностях их смены. Вторичным по отношению к государственному курсу является и выбор из взаимоисключающих вариантов.

В этом плане интерес для изучения представляет опыт Республики Колумбия, за последние десятилетия претерпевшей ряд серьезных государственных бифуркаций. В условиях частых изменений колумбийские власти были вынуждены переосмыслить и пересмотреть многие концепции, что может быть воспринято

для разрешения вопросов, рассматриваемых в рамках настоящей статьи.

В недавней истории Республики Колумбия выделяют три ключевых периода в создании и консолидации права собственности в стране. Эти периоды касаются различных форм толкования и соотношения трех фундаментальных ценностей в либеральном каноне: автономии, равенства и солидарности. Первый период (1886–1936 гг.): классическая либеральная система собственности, где Конституция и гражданское право сформировали идеологически последовательный механизм, приоритет отдавался принципу автономии над принципами равенства и солидарности. Второй период (1936–1991 гг.): смешанная система – признается социальная функция собственности в Конституции, но сохраняется индивидуалистическое понятие собственности в Гражданском кодексе. В этих правовых рамках существовало противоречие между принципами автономии, с одной стороны, и солидарности и равенства – с другой. Третий период (1991 г. – по наше время): отличается непротиворечивой конституционно-правовой базой, в основе которой лежит идея о том, что право собственности должно быть определено через принципы солидарности и равенства. Принцип автономии подчинен указанным выше принципам.

Идеологическая последовательность третьей системы собственности является результатом судебной практики Конституционного суда Республики Колумбия (далее – КС РК). В соответствии со статьей 58 Конституции Республики Колумбия 1991 г., собственность является социальной функцией, которая включает в себя обязательства. Как таковая, она является неотъемлемой частью экологической функции¹. В то же время статья 669 Гражданского кодекса Колумбии устанавливает, что собственник вправе владеть и распоряжаться собственностью произвольно, если это не противоречит закону или правам других лиц². По мнению Даниэля Бонилья, важную роль в преодолении противоречий в правовой системе Республики Колумбия между собст-

¹ Constitución Política De Colombia. URL: <https://colombia.justia.com/nacionales/constitucion-politica-de-colombia/gdoc/>.

² Civil Code of Colombia [Spanish]. URL: <https://resourceequity.org/record/459-colombia-civil-code/>.

(Article 75.1); on the other hand, the possession, use and disposal of land and other natural resources are carried out freely by their owners provided that this does not cause damage to the environment and does not violate the rights and lawful interests of other persons (Item 2 of Article 36 of the Constitution of the Russian Federation).

The constitutional provisions on land are differently interpreted and balanced in land and civil legislation. One of the principles established in Article 1 of the Land Code of the Russian Federation is the combination of the public interest and the legitimate interests of citizens. According to this principle, the regulation of land use and protection is carried out in the interests of society as a whole, while ensuring guarantees to each citizen for free possession, use and disposal of land plots belonging to him/her. It is easy to see that this principle is a mirror reflection of the right of the subjects of civil law to acquire and exercise their civil rights by their own free will and in their own interest (Item 2 of Article 1 of Part One of the Civil Code of the Russian Federation). The difference in the regulation of land use relationships under land and civil law can be expressed through categories such as ‘solidarity’ and ‘individualism’ as well as through categories such as ‘public’ and ‘private’, ‘property as a social function’ and ‘property as a right’, ‘general state intervention in the economy’ and ‘limited state intervention in the economy’ and some others [30, p. 1140].

The choice of the concept of ownership is derived from the political course pursued by the state. Accordingly, the political needs of the state determine the interest in a particular concept, variations of concepts and the possibilities of changing them. Secondary to the state course is the choice from mutually exclusive options.

In this regard, the experience of the Republic of Colombia is of interest. The country has undergone a series of major governmental bifurcations over the past decades. Colombian authorities have been forced to rethink and revise many concepts in the face of frequent changes.

This may be useful for resolving the issues discussed in this paper.

In the recent history of the Republic of Colombia, researchers distinguish three key periods in the creation and consolidation of property rights. These periods refer to different forms of interpretation and balancing of the three fundamental values in the liberal canon: autonomy, equality, and solidarity. The first period, 1886–1936, was the classical liberal property system, in which the Constitution and civil law formed an ideologically consistent mechanism. Priority was given to the principle of autonomy over the principles of equality and solidarity. The second period, 1936–1991, was constructed as a mixed system that recognized the social function of property in the Constitution, but retained the individualistic concept of property in the Civil Code. In this legal framework, there was a contradiction between the principles of autonomy on the one hand and solidarity and equality on the other. Finally, the third period, 1991 to date, has been characterized by an uncontroversial constitutional and legal base, with the underlying idea that the right to property should be defined through the principles of solidarity and equality. The principle of autonomy is now subordinate to the above principles.

The ideological consistency of the third property system is the result of the judicial practice of the Constitutional Court of the Republic of Colombia (hereinafter referred to as the CC RC). According to Article 58 of the Constitution of the Republic of Colombia of 1991, property is a social function that includes obligations. It is an integral part of the ecological function¹. At the same time, Article 669 of the Civil Code of Colombia establishes that the owner may possess and dispose of property arbitrarily as long as this does not contradict the law or the rights of others². According to Daniel Bonilla, the CC RC has played an important role in overcoming the contradictions between

¹ Constitución Política De Colombia [Political Constitution of Colombia]. Available at: <https://colombia.justia.com/nacionales/constitucion-politica-de-colombia/gdoc/>.

² Civil Code of Colombia [Spanish]. Available at: <https://resourceequity.org/record/459-colombia-civil-code/>.

венностью как социальной функцией и собственностью как правом сыграл КС РК. В частности, он обращает внимание на два постановления КС РК, которые носят взаимодополняющий характер [30, p. 1164]. Первым из них является постановление С-006 от 1993 года, которое положило начало прецедентному праву в отношении собственности как социальной функции. КС РК провел тщательный анализ концептуальных различий между понятиями собственности как права и собственности как социальной функции и установил, что основное различие заключается в типе пределов, устанавливаемых каждым из них в отношении имущества. В то время как первый устанавливает внешние пределы, второй устанавливает внутренние. В Колумбии государство обязано защищать частную собственность только тогда, когда она используется продуктивно.

Второе ключевое постановление в прецедентной практике КС РК по вопросам собственности – С-595 от 1999 г. В этом постановлении КС РК признал неконституционной ту часть статьи 669 Гражданского кодекса, которая допускает использование собственником своего имущества «произвольно» (*arbitrariamente*). Как отмечает Летиция Маркес Осорио (Leticia Marques Osorio), для суда термин «произвольно» обозначал ярко выраженный индивидуалистический интерес, несовместимый с принципом социального государства, исходящего из верховенства закона (*Estado Social de Derecho*), на котором основана Конституция [38].

Даниэль Бонилья обращает внимание на аргументацию КС РК, которая состоит из трех частей. В первой части КС РК утверждает, что закрепленная в Конституции концепция собственности как социальной функции ограничивает автономию собственника. Поэтому собственник не может использовать свое имущество так, как считает целесообразным. Дело не в том, что пользование собственностью имеет внешние ограничения. В статье 669 Гражданского кодекса указывается, что собственник не может использовать свое имущество в нарушение закона или прав других лиц. Вопрос заключается в том, что в статье 58 Конституции дается новое определение понятия собственности: собственник имеет обязательства, связанные с его имуществом,

которые заключаются в необходимости его продуктивного использования.

Во второй части аргументации КС РК прямо признал, что понятия собственности как социальной функции и собственности как права противоречат друг другу. Для КС РК понятие субъективного права было несовместимо с понятием социальной функции. Проведя анализ теории Дюги, суд подтвердил, что метафизический характер понятия субъективного права несовместим с концепцией социальной функции, основанной на социальных фактах. Однако КС РК также признал полезность концепции субъективного права и поставил под сомнение вывод Дюги о необходимости исключить ее из правового дискурса. Этот аргумент имеет важное значение. КС РК признал и осознал концептуальную проблему, с которой он столкнулся. Этот аргумент контрастирует с аргументом, выдвинутым Верховным судом в постановлении 1988 года о конституционности статьи 669 Кодекса. В указанном постановлении Верховный суд счел эту статью конституционной, поскольку слово «произвольно» фактически означает «по усмотрению» собственника и ограничено законом и правами других лиц. В итоге Верховный суд счел, что социальная функция собственности является внешним пределом, который законодательный орган налагает на собственников. Социальная функция – это линия, которую, как и права третьих лиц, собственник не должен пересекать. Поэтому для Верховного суда не существует концептуального различия между собственностью как функцией и собственностью как правом.

В третьей части аргументации КС РК утверждается, что наилучшее толкование статьи 58 Конституции Республики Колумбия, которая является противоречивой, – это указать на то, что *собственность является правом, имеющим как внутренние, так и внешние пределы* [30, p. 1166].

Представляется, что указанный выше вывод КС РК во многом базируется на конституционных положениях о роли государства в экономической сфере общества. Так, в соответствии со статьей 334 Конституции Республики Колумбия, установлено следующее. Общее управление экономикой осуществляется государством. Оно в соответствии с законом вме-

property as a social function and property as a right in the legal system of the Republic of Colombia. He draws attention to two rulings by the CC RC being complementary to each other [30, p. 1164]. The first of them is ruling C-006 of 1993 which paved the way for the case law on property as a social function. The CC RC conducted a thorough analysis of conceptual differences between the concepts of property as a right and property as a social function. According to the CC RC, the main difference lies in the type of limits on property. The former sets external limits, the latter sets internal limits. In Colombia, the state is obliged to protect private property only when it is used productively.

The second key ruling in the CC RC case law on property issues is ruling C-595 of 1999. In this ruling, CC RC declared unconstitutional the part of Article 669 of the Civil Code which allows an owner to use his/her property ‘arbitrarily’ (*arbitrariamente*). As Leticia Marques Osorio notes, for the court the term ‘arbitrarily’ denoted a pronounced individualistic interest that is incompatible with the principle of a social state proceeding from the rule of law (*Estado Social de Derecho*) on which the Constitution is based [38].

Daniel Bonilla draws attention to three parts of the argumentation presented by the CC RC. In the first part, the CC RC argues that the concept of property as a social function enshrined in the Constitution limits the owner’s autonomy. Therefore, the owner cannot use his/her property as he/she considers appropriate. The issue is not that the use of property is externally restricted. Article 669 of the Civil Code states that the owner cannot use his/her property in violation of the law or the rights of others. The issue is that Article 58 of the Constitution redefines the concept of property: the owner has obligations related to his/her property, which are to use it productively.

In the second part of the argument, the CC RC explicitly recognized that the concepts of property as a social function and property as a right were incompatible. For the CC RC, the concept of the subjective right was incompatible with the concept of social function. The Court analyzed Duguit’s theory and confirmed that the metaphysical nature of the concept of the subjective right was incompatible with the concept of social function based on social facts. However, the CC RC also recognized the usefulness of the concept of the subjective right and questioned Duguit’s conclusion that it should be excluded from legal discourse. This argument is important. The CC RC recognized and realized the conceptual problem it was facing. This argument contrasted with the argument put forward by the Supreme Court in its ruling of 1988 on the constitutionality of Article 669 of the Code. In this ruling, the Supreme Court found this article constitutional because the word ‘arbitrarily’ actually means ‘at the discretion’ of the owner and is limited by law and by the rights of others. As a result, the Supreme Court found the social function of property to be the external limit that the legislature imposes on owners. The social function is the line that the owner must not cross. Therefore, there is no conceptual distinction between property as a function and property as a right for the Supreme Court.

In the third part of the argument, the CC RC argued that the best interpretation of Article 58 of the Constitution of the Republic of Colombia (which is controversial) is to point out that *property is a right with both internal and external limits* [30, p. 1166].

It seems that the above CC RC conclusion is based on constitutional provisions on the role of the state in the economic sphere. For example, Article 334 of the Constitution of the Republic of Colombia establishes the following. The general management of the economy is carried out by the state. In accordance with the law,

шивается в эксплуатацию природных ресурсов, землепользование, производство, распределение, использование и потребление товаров, а также в сферу государственных и частных услуг в целях рационализации экономики для улучшения качества жизни населения, справедливого распределения возможностей и благ развития и сохранения здоровой окружающей среды. Государство, в частности, принимает меры для обеспечения полной занятости человеческих ресурсов и для обеспечения того, чтобы все лица, особенно лица с низкими доходами, имели эффективный доступ к основным товарам и услугам. Кроме того, государство содействует повышению производительности и конкурентоспособности и гармоничному развитию регионов¹.

Подход к собственности как социальной функции обеспечивает государству возможность непрерывного и систематического вмешательства в экономику, что необходимо для обеспечения провозглашенных целей, в частности защиты материального, а не формального равенства. Наличие подобного механизма вмешательства государства в экономику в условиях рыночной системы особенно ценно, если принять во внимание необходимость учета и балансировки рассматриваемых нами публичных и частных интересов.

Социальная функция собственности на землю в ЗК РФ

Конституция РФ, как было отмечено выше, содержит положения, которые позволяют развивать в отраслевом законодательстве различные концепции собственности на природные ресурсы. Представляется, что в период, предшествующий принятию ЗК РФ, законодатель был настроен на реализацию классической либеральной концепции собственности, что следует, в частности, из включения в часть 1 ГК РФ специальной главы, посвященной праву собственности и другим вещным правам на землю. Принятие ЗК РФ знаменует, на наш взгляд, смену концептуального подхода к регламентации отношений земельной собственности: классическая либеральная концепция соб-

ственности уступила место социальной функции собственности.

В РФ, в отличие от многих стран, социальная функция собственности не закреплена на уровне Конституции. Нет прямого указания на социальную функцию собственности и в большинстве конституций республик бывшего СССР, что Н. Л. Бондаренко объясняет условиями, в которых эти конституции принимались, и целями, которые они преследовали [6, с. 108]. В частности, она обоснованно указывает: «Конституционное закрепление каких-либо ограничений права собственности в общественных интересах не соответствовало духу времени и потребностям общества, стремившегося освободиться от всеобъемлющего контроля государства и тотального господства государственной собственности» [6, с. 108].

Намеренное разрушение советской экономической системы, часто по идеологическим соображениям, закономерно привело к реализации на постсоветском пространстве, в частности в РФ, идеи «свободного рынка», основными участниками которого являются *свободные* собственники. Указанная идея предполагает пассивную роль государства в регулировании их хозяйственной деятельности, в том числе в части финансовой поддержки. Существенным следствием такого подхода в сфере использования земельных участков является де-социализация их правообладателей, т. е. потеря связей с обществом и, соответственно, с «общим благом», «общественными интересами». Если в советское время все пользователи земельных участков были принудительно социализированы (право использовать земельный участок было одновременно обязанностью правообладателя, а сама система социалистического землепользования базировалась на централизации производства), то становление нового порядка использования земельных участков в РФ, основанного на децентрализации производства, началось, по сути, с принудительной «изоляции» частных собственников, иных правообладателей земельных участков от общества и его интересов.

Об изолированности субъекта частной собственности в рамках классического либерализма интересно рассуждает Даниэль Бонилля: «Классический либерализм помещает собственность в частную сферу. Человек, в

it shall intervene in the exploitation of natural resources, land use, production, distribution, use and consumption of goods, as well as in the sphere of public and private services in order to rationalize the economy so as to improve the quality of life of the population, ensure equitable distribution of the opportunities and benefits of the development, and to preserve healthy environment. The state shall, in particular, take measures to ensure full employment of human resources and ensure that all persons, especially those with low incomes, have effective access to basic goods and services. Furthermore, the state shall promote productivity and competitiveness and the harmonious development of regions¹.

The approach to property as a social function provides the state with an opportunity of continuous and systematic intervention in the economy, which is necessary to ensure the proclaimed goals, in particular the protection of material rather than formal equality. The existence of such a mechanism for state intervention in the economy in a market system is particularly valuable if we take into account the need to consider and balance the public and private interests.

The Social Function of Land Ownership in the Land Code of the Russian Federation

As noted above, the Constitution of the Russian Federation contains provisions that allow for the development of different concepts of ownership of natural resources in branch-specific legislation. It seems that the legislator was determined to implement the classical liberal concept of ownership in the period preceding the adoption of the Land Code of the Russian Federation. This follows, in particular, from the inclusion in Part one of the Civil Code of the Russian Federation of a special chapter devoted to the right of ownership and other real rights to land. In our opinion, the adoption of the Land Code of the Russian Federation means a change in the conceptual approach in regulation of land ownership relations: the classical

liberal concept of property has given way to the social function of property.

The social function of property in the Russian Federation, unlike in many countries, is not enshrined at the constitutional level. There is no direct reference to the social function of property in most constitutions of the former Soviet republics. N. L. Bondarenko explains this fact by the conditions under which these constitutions were adopted and the goals they pursued [6, p. 108]. In particular, she notes the following: ‘The constitutional enshrinement of any restrictions on the right to property in the public interest did not correspond to the spirit of the times and the needs of the society that sought to free itself from the comprehensive control of the state and the total domination of state property’ [6, p. 108].

The deliberate destruction of the Soviet economic system, mainly for ideological reasons, has naturally led to the implementation of the idea of a ‘free market’ in the post-Soviet space, in particular, in the Russian Federation. The main participants of the ‘free market’ were *free* owners. This idea implies a passive role of the state in regulating their economic activities, including financial support. A significant consequence of this approach in the use of land plots is the de-socialization of the rights holders. This means the loss of links with society and, consequently, with the ‘common good’ and the ‘public interest’. In Soviet times all users of land plots were forcibly socialized (the right to use a land plot was simultaneously the right holder’s obligation, and the system of socialistic land use itself was based on centralization of production), and the formation of the new procedure for land use in the Russian Federation, based on decentralization of production, essentially began with forced ‘isolation’ of private owners and other holders of the rights to land plots from society and its interests.

Daniel Bonilla offers an interesting point of view on the isolation of the subject of private property in classical liberalism: ‘Classical liberalism situates property in the private sphere.

¹ Constitución Política De Colombia.
URL: <https://colombia.justia.com/nacionales/constitucion-politica-de-colombia/gdoc/>.

¹ Constitución Política De Colombia [Political Constitution of Colombia]. Available at: <https://colombia.justia.com/nacionales/constitucion-politica-de-colombia/gdoc/>.

уединении дома, принимает решения, которые относятся к его собственности. Поэтому основная задача государства должна заключаться в том, чтобы гарантировать субъекту право быть оставленным в покое. Государство должно вмешиваться только для создания правовых и политических рамок, которые обеспечат защиту имущества и позволят урегулировать возникающие вокруг него конфликты. Поэтому типичный субъект-владелец классического либерализма также является изолированным субъектом. Социальные отношения представляют опасность для его собственности и самостоятельности. Поэтому наилучший способ защиты этого принципа и права заключается в том, чтобы держаться на безопасном расстоянии от других лиц. Именно поэтому классическое либеральное право собственности по существу является негативным правом. Наконец, именно поэтому принцип солидарности не играет никакой роли в определении или осуществлении классического либерального права собственности. Взаимозависимость между людьми не имеет отношения к системе собственности, которая защищает эту политическую перспективу. Собственность является функцией автономии. Собственность важна для той роли, которую она играет в выражении и содействии реализации моральных ценностей отдельных людей. С этой точки зрения “другой” появляется только как предел права собственности» [30, p. 1144].

Важно подчеркнуть, что классический либеральный подход к собственности на земельные участки реализовывался в РФ на «обломках» СССР, в период зарождения, в буквальном смысле, нового государства. Переход к либеральным ценностям в РФ в 90-е гг. XX века был резким, неподготовленным, без прогноза и, соответственно, без учета в законодательстве тех социальных потрясений, которые последуют за разрушением советской экономической модели. В указанный период роль государства практически свелась к организации широкомасштабного процесса приватизации – «перелому» советской собственности.

Перераспределение собственности на землю в переходные периоды развития не исчерпывает всех вопросов, которые должно решить государство для организации рационального и эффективного использования земельных участ-

ков. На это обстоятельство в начале прошлого века обращал внимание Д. С. Розенблум, утверждая, что «характеристика национализации земли или “государственной собственности на землю” отрицательным признаком изъятия земли из вещного частно-правового оборота не устанавливает еще никакого положительного содержания о существующем земельном строе, о существе прав на землю государства и отдельных землепользователей и взаимоотношений между этими двумя субъектами прав в отношении к земле. Иначе говоря, такое ограничительное понимание национализации земли мирится с разными системами и этих прав и этих взаимоотношений» [19, с. 111]. Сказанное выше в полной мере можно отнести и к приватизации земли, которая так же, как и национализация, сама по себе «не устанавливает еще никакого положительного содержания о существующем земельном строе».

Курс на приватизацию земельных участков в ходе проведения экономических реформ в 90-е гг. XX века, что основано на идее «рынок сам все организует», без учета социально-экономических последствий для общества в целом, достаточно быстро привел к социальному и имущественному расслоению населения, возникновению целого ряда проблем, требующих активного участия государства в их разрешении. С учетом сказанного представляется вполне закономерным и обоснованным, что в программной статье «Россия на рубеже тысячелетий» 1999 г. В. В. Путин охарактеризовал социальную солидарность в качестве одной из опорных точек консолидации российского общества [17]. При этом, как отмечает Е. В. Реутов, «социальная солидарность фактически ассоциировалась с патернализмом и коллективистскими ценностями и рассматривалась не в категориях “хорошо” или “плохо”, а как то, “с чем надо считаться”» [18, с. 114].

Поэтому представляется не случайным, что ЗК РФ, принятый двумя годами позже, содержит ряд принципов, определяющих социальные основы регулирования земельных отношений. А. К. Голиченков по этому поводу замечает: «Пожалуй, впервые в земельном законодательном акте такого уровня, как Земельный кодекс, уделено так много внимания социальным аспектам регулирования земельных отношений» [7].

The individual, in the privacy of the home, makes decisions that seem relevant to her [the grammar and wording of the original have been retained] property. The main task of the state must therefore be ensuring the right of the subject to be left alone. The state should intervene only to create the legal and political framework that will protect property and allow for resolving the conflicts that arise around it. Hence the typical subject-owner of classical liberalism is also an isolated subject. Social relationships represent a risk to her property and autonomy. The best way to protect this principle and right is therefore to keep a safe distance from other individuals. This is also why the classical liberal property right is fundamentally a negative right. Finally, this is why the principle of solidarity does not play a role in defining or exercising the classic liberal right to property. The interdependence between people is irrelevant to the property system that defends this political perspective. Property is a function of autonomy. Property is important for the role it plays in expressing and facilitating the realization of individuals' moral projects. From this perspective, the 'other' only appears as a limit to the right to property' [30, p. 1144].

It is important to emphasize that the classical liberal approach to land ownership was implemented in the Russian Federation on the 'wreckage' of the USSR, during the formation of the new state. The transition to liberal values in the Russian Federation in the 1990s was abrupt, unprepared, carried out without a forecast made and, accordingly, without taking into account in the legislation the social upheavals that would follow as a result of the destruction of the Soviet economic model. During this period, the role of the state was practically reduced to organizing a large-scale process of privatization – 'redistribution' of Soviet property.

The redistribution of land ownership during transitional periods of development does not exhaust all the issues that the state must solve to organize the rational and efficient use of land plots. D. S. Rosenblum drew attention to this circumstance at the beginning of the last century. He ar-

gued that 'the characterization of the nationalization of land or the 'state ownership of land' through the negative feature of withdrawal of land from real private-legal turnover does not establish any positive content about the existing land system, about the essence of rights to land of the state and rights to land of individual land users and the relationship between these two subjects of rights in relation to land. In other words, such a restrictive understanding of the nationalization of land coexists with different systems of these rights and these relationships' [19, p. 111]. The above mentioned can be fully applied to the privatization of land, which, as is the case with nationalization, 'does not establish any positive content about the existing land system' by itself.

The emphasis on land privatization during the economic reforms of the 1990s was based on the idea that 'the market will organize everything itself', without taking into account the socio-economic consequences for society as a whole. This rather quickly led to social and property stratification of the population and the emergence of a whole range of problems that required active participation of the state in the economic sphere of society. Taking into account the above, it seems quite natural and reasonable that V. V. Putin characterized social solidarity as one of the main points of consolidation of Russian society in his program article written in 1999 *Russia at the Turn of the Millennium*. [17]. At the same time, as E. V. Reutov notes, 'social solidarity was actually associated with paternalism and collectivist values and was considered not in the categories of 'good' or 'bad', but as something 'to be reckoned with'. [18, p. 114].

It does not seem accidental that the Land Code of the Russian Federation (adopted two years later) includes a group of principles defining the social bases of the regulation of land relations. A. K. Golichenkov notes the following in this regard: 'It is perhaps for the first time that a land legislative act of such a level as the Land Code pays so much attention to the social aspects of the regulation of land relations' [7].

Идея социальной солидарности находит все большее отражение в законодательстве разных стран, в том числе путем реализации социальной функции собственности. Так, Шейла Фостер и Даниэль Бонилья в результате сравнительного анализа законодательства ряда стран пришли к следующему выводу: «Несмотря на свою распространенность в современном правовом и политическом сознании, классическая либеральная концепция собственности ставится под сомнение и конкурирует с другими представлениями о праве собственности. Классическая либеральная собственность подвергается резкой критике со стороны столь разных теоретических взглядов, как эгалитарный либерализм, социализм и коммунизм. Критики отмечают, например, что классическая либеральная собственность затушевывает обязательства и связи, которые субъект имеет с обществом, или они подчеркивают негативные последствия, которые это право имеет для распределения богатства» [33, p. 102]. Одной из этих альтернативных концепций и, возможно, одной из наиболее убедительных и влиятельных в XX веке является социальная функция собственности [33, p. 102].

В РФ идею о социальной функции собственности разделяют многие ученые разных специальностей. Так, например, В. Ф. Яковлев считал, что «крупномасштабная собственность, особенно на объекты природы, должна выполнять социальные функции, использоваться в интересах не только носителя права частной собственности, но также и других участников экономических отношений, особенно в сфере крупномасштабного производства» [28].

По мнению В. Е. Чиркина, «в современной модели социально-инструментальной конституции кроме имеющихся необходимых положений могли бы содержаться другие принципиальные нормы социально-экономического и политического характера, сгруппированные по некоторым крупным разделам...» [25]. Так, в разделе о регулировании экономических отношений он предлагает включить положение о социальной функции частной собственности, что должно служить не только собственнику, но и обществу [25].

Явно исходя из социальной функции собственности на землю, А. П. Анисимов, А. И. Мелихов предлагают новую формулиров-

ку статьи 9 Конституции РФ: «1. Земля и другие природные ресурсы являются достоянием многонационального народа Российской Федерации. 2. Земельные участки могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности при условии, что это отвечает интересам многонационального народа Российской Федерации» [2].

О реализации социальной миссии частной собственности на земельные участки как одной из задач земельной функции РФ пишут А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков [3].

Несмотря на отсутствие в Конституции РФ прямого указания на социальную функцию собственности, часть ученых считают, что именно эта концепция реализована в земельном законодательстве. Так, например, О. И. Крассов полагал, что «современная концепция права частной собственности на землю отражена в земельном законодательстве, ЗК РФ, а не в гражданском законодательстве» [13]. При этом он отмечал, что «**именно в земельном законодательстве наиболее полно отражена концепция права собственности на землю как социальной функции** в отличие от консервативной идеи права собственности в гражданском законодательстве» [13]. Мы полностью разделяем приведенное выше мнение О. И. Крассова и считаем, что достичь баланса частных и публичных интересов, о чем идет речь в статье 9 Конституции РФ, можно именно в рамках концепции социальной функции собственности.

Вопросы о сущности социальной функции собственности, ее отличительных чертах, формах реализации, в том числе в отношении земли и других природных ресурсов, широко обсуждаются в юридической литературе за рубежом. Так, Хосели Маседо пишет: «Социальная функция собственности была провозглашена католической церковью в конце XIX века и французским юристом Леоном Дюги в начале XX века. Признавая социальную функцию собственности, правительства подтверждают необходимость использования земли в общих целях, а не только в интересах отдельных владельцев собственности. Это определение отличается от “классического” или “западного” толкования права собственности, основанного на земельных рынках и распространяемого многосторонними международными организациями,

The idea of social solidarity is increasingly reflected in the legislation of different countries, including through the social function of property. For example, Sheila Foster and Daniel Bonilla came to the following conclusion as a result of comparative analysis of the legislation of several countries: ‘Despite its ubiquity in the modern legal and political consciousness, the classical liberal conception of property competes with, and is challenged by, other forms of imagining the institution. Classical liberal property has been sharply criticized by theoretical perspectives as diverse as egalitarian liberalism, socialism, and communism. ... Critics indicate, for example, that classical liberal property obscures the obligations and connections that the subject has with the community, or they emphasize the negative consequences that this right has on the distribution of wealth’ [33, p. 102]. One of these alternative concepts, and perhaps one of the most compelling and influential in the 20th century, is the social function of property [33, p. 102].

In the Russian Federation the idea of social function of property is shared by many scholars being experts in different fields. For example, V. F. Yakovlev believed that ‘large-scale ownership, especially of objects of nature, should perform social functions, be used in the interests of the holder of private property rights, and also in the interests of other participants in economic relations, especially in the sphere of large-scale production’ [28].

According to V. E. Chirkin, ‘in addition to the existing necessary provisions, the modern model of the socio-instrumental constitution could contain other fundamental norms of a socio-economic and political nature, grouped into some major sections...’ [25]. For example, he proposes to include in the sections on the regulation of economic relations a provision on the social function of private property, which is supposed to serve the interests of not only the owner but also society [25].

A. P. Anisimov and A. I. Melikhov propose a new formulation of Article 9 of the Constitution of the Russian Federation based on the social function

of land ownership: ‘1. Land and other natural resources are the property of the multinational people of the Russian Federation. 2. Land plots may be in private, state, municipal and other forms of ownership provided that this meets the interests of the multinational people of the Russian Federation’ [2].

A. P. Anisimov and A. Ya. Ryzhenkov write about the realization of the social mission of private ownership of land plots as one of the tasks of the land function of the Russian Federation [3].

Despite the absence of a direct indication of the social function of property in the Constitution of the Russian Federation, some scholars believe that this concept is implemented in land legislation. For example, O. I. Krassov considers that ‘the modern concept of the right of private land ownership is reflected in land legislation – the Land Code of the Russian Federation, rather than in civil legislation’ [13]. At the same time, he noted that ‘**it is precisely land legislation that most fully reflects the concept of land ownership as a social function** in contrast to the conservative idea of the ownership rights in civil legislation’ [13]. We fully share the above judgment of O. I. Krassov and believe that the balance of private and public interests according to Article 9 of the Constitution of the Russian Federation can be achieved within the concept of the social function of property.

Questions of the essence of the social function of property, its distinctive features, forms of implementation, including in relation to land and other natural resources, are widely discussed in foreign legal literature. For example, Joseli Macedo writes: ‘The social function of property was promulgated by the Catholic Church in the late 19th century and by a French jurist, Léon Duguit, in the early 20th century. By recognizing the social function of property, governments affirm the need to use land for the common good, not only for the benefit of individual property owners. This definition differs from the ‘classic’ or ‘western’ interpretation of property rights based on land markets and disseminated by

такими как Всемирный банк и Агентство США по международному развитию» [36, p. 261].

Грегори С. Александер обоснованно замечает, что «определение сущности собственности зависит от того, каким ценностям, по вашему мнению, она служит. Для либертарианцев право собственности – это свобода личности и только личная свобода. Более сложная моральная теория дала бы более сложное представление о сущности собственности» [29, p. 1066]. Применительно к концепции социальной функции собственности, как правило, подчеркивают, что в ее основе лежит «представление о праве частной собственности, которое включает в себя обязательство по ее использованию таким образом, чтобы способствовать коллективному или общему благу» [39, p. 30].

Интересно отметить, что «нацеленность» на подчинение частных экономических интересов социальным интересам общества прослеживается во внутренней политике стран с различными экономическими и политическими системами. К примеру, в Китае ключевой целью развития является повышение народного благосостояния¹. В частности, применительно к сфере жилищного строительства, значение которой сложно переоценить для любого общества, Китай руководствуется принципом «дома для проживания, а не для прибыли». Готовность к переосмыслению целей правового регулирования имущественных отношений демонстрируют США. Так, Нир Муалам и Дебора Сотто замечают, что, несмотря на то что законодательство о собственности в США преимущественно склоняется в пользу толкования права как возможности «играть в дартс со своим Рембрандтом», «на американскую юриспруденцию можно взглянуть с другой точки зрения, основанной на недавнем переосмыслении капитализма. Действительно, капитализм является доминирующей экономической и политической системой в США, но в последнее время он подвергся нападкам даже со стороны либеральных экономистов, утверждающих, что капитализм радикализован за счет прибыльного мышления, которое захватывает свободные рынки за счет бизнеса, общественные интересы и благосостояние народа. Соответственно, эти

критики теперь делают акцент на капитализме ради людей, а не ради прибыли. Они выступают за реформы в капитализме, а не за принятие социализма. Одно из предложений заключается в том, чтобы по-новому взглянуть на имущественные права не как на нечто само собой разумеющееся, а как на эволюционирующее социальное учреждение» [37].

По мнению М. Мироу, «идея о социальном долге (социальных обязательствах) собственности переживает возрождение в американской юридической мысли» [35, p. 194]. Он считает, что «имущественные права должны иметь свою долю социальной ответственности» [35, p. 192].

Социальная функция собственности не подразумевает отказа от частной собственности на земельные участки. Скорее она проистекает из убеждения в том, что неизбежная взаимозависимость людей требует наложения ограничений на частную собственность [39, p. 30]. В юридической литературе обращают внимание на то, что «... не существует единой социальной функции – не может быть – и нет возможности существования трансцендентной, единой теории того, какой должна быть эта функция» [31, p. 1058]. Нестор Дэвидсон справедливо замечает: «Каждая правовая система должна постоянно уравнивать множественные ценности, представленные в собственности» [31, p. 1058]. Схожие мысли высказывают Шейла Фостер и Даниэль Бонилля: «... идея о том, что владельцы собственности несут социальные обязательства перед другими лицами, может быть реализована совершенно по-разному в различных правовых, политических, экономических и социальных системах» [33, p. 113].

Так, в конституциях некоторых европейских стран содержится ссылка на социальную функцию собственности, однако позитивные обязательства, связанные с этой концепцией, обычно четко не сформулированы². По мнению Габриэль Ондетти, в указанных случаях цель

² Например, в соответствии с ч. 2 ст. 14 Основного Закона ФРГ «Собственность обязывает. Пользование ею должно одновременно служить общему благу» / Основной закон Федеративной Республики Германия от 23.05.1949 (с изм. и доп. от 29.07.2009) // Конституции зарубежных государств: Великобритания, Франция, Германия, Италия, Европейский Союз, Соединенные Штаты Америки, Япония: учеб. пособие. 8-е изд., испр. и доп. М.: Инфотропик Медиа, 2012. С. 164–245.

multilateral international organizations such as the World Bank and USAID' [36, p. 261].

Gregory S. Alexander reasonably observes that 'How one defines the core of property depends on what values one thinks property serves. ... To them [libertarians], ownership is all about individual liberty and only individual liberty. A more sophisticated moral theory would yield a more complex conception of the core of ownership' [29, p. 1066]. When applied to the concept of the social function of property, it is generally stressed that it is based on 'the notion that the right of private ownership includes an obligation to use property in ways that contribute to the collective or common good' [39, p. 30].

It should be noted that the 'focus' on the subordination of private economic interests to public social interests can be seen in the domestic policies of countries with different economic and political systems. In China, for example, the fundamental goal of development is to improve people's welfare¹. In particular, this applies to housing construction, the importance of which is difficult to overestimate for any society. China is guided by the principle of 'houses for living, not for profit'. The United States is ready to rethink the goals of legal regulation of property relations. For instance, Nir Mualam and Deborah Sotto observe that although property law in the US is predominantly inclined toward interpreting law as an opportunity to 'play darts with a Rembrandt', 'it is possible to look at American jurisprudence from a different vantage point based on recent reinterpretations of capitalism. Indeed, capitalism is a dominant economic and political system in the US, but as of late it has come under attack, even by liberal economists arguing that capitalism has been radicalized

¹ Xi Jinping's Report at the 19th National Congress of the Communist Party of China. Available at: http://russian.news.cn/2017-11/03/c_136726299.htm.

by a for-profit mindset which hijacks the free markets at the expense of business, the public interest, and people's well-being. Accordingly, those critics now stress capitalism for people, not for profit. They argue for reform in capitalism rather than an embrace of socialism. One proposal is to have a fresh look at property rights not as a given, but as an evolving social institution' [37].

According to M. Mirow, 'The idea of the social-obligation norm of property is experiencing a renaissance in American legal thought' [35, p. 194]. He believes that 'property rights should have their share of social responsibility' [35, p. 192].

The social function of property does not imply the abandonment of private ownership of land. Rather, it comes from the belief that the inevitable interdependence of people requires the imposition of restrictions on private property [39, p. 30]. The legal literature draws attention to the fact that '... there is no singular social function – there cannot be – and no possibility of a transcendent, unified theory of what that function should be' [31, p. 1058]. Nestor Davidson reasonably remarks: 'Rather every legal system must perpetually balance the plural values represented in property' [31, p. 1058]. Similar thoughts are expressed by Sheila Foster and Daniel Bonilla: '...the idea that property owners owe social obligations to others can play out quite differently across various legal, political, economic, and social systems' [33, p. 113].

The constitutions of some European countries refer to the social function of property, but the positive obligations associated with this concept are usually not clearly defined². According to Gabrielle Ondetti, in these cases the goal is to protect

² For example, in accordance with part 2 of Article 14 of the Basic Law of the Federal Republic of Germany, 'Property obliges. Its use must at the same time serve the common good'. Basic Law of the Federal Republic of Germany of May 23, 1949 (as amended and supplemented on 29.07.2009). *Constitutions of Foreign States: Great Britain, France, Germany, Italy, European Union, United States of America, Japan*: Textbook. 8th ed., rev. and enl. Moscow: Infotropic Media Publ., 2012. Pp. 164–245.

¹ Доклад Си Цзиньпина на XIX съезде КПК. URL: http://russian.news.cn/2017-11/03/c_136726299.htm.

заключается главным образом в защите общества от использования собственности в ущерб его интересам [39, p. 30]. В Латинской Америке, напротив, социальная функция ассоциируется, как правило, с возложением обязанности по использованию земли в производственных целях¹.

Вопрос особенностей реализации социальной функции собственности на землю в РФ требует отдельного исследования. В рамках настоящей статьи обратим внимание лишь на отдельные моменты, связанные с рассматриваемой проблематикой. Социальная функция собственности на землю реализуется в земельном законодательстве, в рамках которого отношения по использованию земельных участков регламентируются не только в части товарообмена, но и применительно к иным стадиям производственных отношений. В этой связи отметим, что «... ГК РФ вообще не предназначен для регулирования всех групп отношений, в совокупности составляющих общее понятие “производственные отношения”. Из четырех стадий производственных отношений, функционирующих в сфере производства, распределения, обмена и потребления, гражданское законодательство в силу присущей ему юридической природы и своего предназначения в состоянии полностью регулировать лишь имущественные отношения в сфере обмена товаров» [14]. Поэтому неслучайно, что правовое регулирование отношений, связанных с использованием земельным участком (если понимать под ними хозяйственную эксплуатацию земельного участка в качестве природного ресурса), вынесено за рамки гражданского законодательства (п. 2 ст. 260 ГК РФ).

Регламентируя земельные отношения в сфере распределения и производства, законодатель устанавливает виды деятельности, которые, по закону, разрешается осуществлять на земельном участке, а также определяет права и обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков. Обращает на себя внимание общая тенденция по либерализации

земельного законодательства в части указанных выше отношений. Во-первых, законодатель усовершенствовал подход к определению правового режима земельного участка, по сравнению с советским периодом. В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ, правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. При этом любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

В настоящее время законодатель планирует внести изменения в ЗК РФ с целью системного и комплексного решения, связанных с установлением, определением и изменением видов разрешенного использования земельных участков². Проектируемые изменения законодательства направлены в том числе на расширение возможностей правообладателей определять разрешенное использование принадлежащих им земельных участков³.

Во-вторых, ЗК РФ внес существенные изменения в части обязанностей правообладателей земельных участков. В отличие от ЗК РСФСР 1991 г., ЗК РФ не обязывает правообладателей эффективно использовать принадлежащие им земельные участки, включая участки, предназначенные для товарного сельскохозяйственного производства. Более того, из системного анализа земельного, гражданского, административного законодатель-

society from the use of property to the detriment of its interests [39, p. 30]. In Latin America, by contrast, the social function is associated with the imposition of an obligation to use land for productive purposes¹.

The specifics of implementation of the social function of land ownership in the Russian Federation require a separate study. For the purposes of this paper, we will draw attention only to certain points related to the issues in question. The social function of land ownership is realized in the land legislation. Relations on the use of land plots are regulated not only in terms of commodity exchange but also in relation to other stages of production relations. It is interesting to note that ‘... the Civil Code of the Russian Federation is not intended to regulate all groups of relations which together constitute the general notion of ‘production relations’. There are four stages of production relations functioning in the sphere of production, distribution, exchange and consumption. However, civil legislation is able to fully regulate only property relations in the sphere of exchange of goods due to its inherent legal nature and its purpose’ [14]. It is not a coincidence that the legal regulation of relations associated with the use of a land plot (understood as economic exploitation of a land plot as a natural resource) is outside the framework of civil legislation (Item 2 of Article 260 of the Civil Code of the Russian Federation).

Regulating land relations in the area of distribution and production, the legislator establishes the types of activities that are permitted by law to be carried out on a land plot, and also determines the rights and obligations of land owners and persons who are not owners of land plots. Noteworthy is the general trend of liberalization of land legislation with respect to the above-mentioned relations. Firstly, the legislator improved the approach to

defining the legal regime of a land plot as compared to the Soviet period. In accordance with Item 2 of Article 7 of the Land Code of the Russian Federation, the legal regime of land is defined on the basis of its belonging to a particular category and permitted use in accordance with the zoning of territories, the general principles and procedure for which are established by federal laws and the requirements of special federal laws. At the same time, any type of permitted use is chosen from the types allowed in accordance with the zoning of territories independently, without additional permits and approval procedures.

Currently, the legislator is planning to amend the Land Code of the Russian Federation in order to provide a comprehensive solution related to the establishment, definition and modification of types of permitted use of land plots². The proposed legislative changes are aimed, among other things, at expanding the ability of rights holders to determine the permitted use of their land plots³.

Secondly, the Land Code of the Russian Federation introduced significant changes in the obligations of rights holders of land plots. The Land Code of the Russian Federation does not obligate rights holders to effectively use land plots belonging to them, including land plots designated for commercial agricultural production, unlike the Land Code of the RSFSR of 1991. Moreover, it follows from a system analysis of land, civil, and administrative legislation that the legislator

¹ См., например, ст. 58 Конституции Республики Колумбия 1991 г., в соответствии с которой собственность является социальной функцией, которая включает в себя обязательства.

² Проект Федерального закона № 496293-7 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 09.10.2018) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

³ В настоящее время изменение вида разрешенного использования возможно только в отношении тех земельных участков, для которых установлены градостроительные регламенты. Такой вывод следует, в частности, из Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2013 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.06.2014) // Бюл. Верхов. Суда РФ. 2014. № 9.

¹ See, for example, Article 58 of the Constitution of the Republic of Colombia of 1991, according to which property is a social function that includes obligations.

² Draft Federal Law No. 496293-7 ‘On Amendments to the Land Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation (with the purpose of improving the definition of the types of permitted use of land plots)’ (version adopted by the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation in the first reading on October 9, 2018). Access from the legal reference system ‘ConsultantPlus’.

³ Currently, a change in the type of permitted use is possible only in relation to those land plots for which urban planning regulations have been established. This conclusion follows, in particular, from the Review of the judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation for the fourth quarter of 2013 (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on June 4, 2014). *Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation*. 2014. No. 9.

ства следует, что законодатель отказался от понуждения правообладателей к обязательному использованию земельных участков в качестве общего правила, как это имело место ранее¹. В настоящее время основная обязанность правообладателей земельных участков сведена, по большому счету, к использованию земельных участков в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту (абз. 2 ст. 42 ЗК РФ).

Зарубежные исследователи справедливо отмечают, что проблему разграничения границ между индивидом и обществом в земельном праве следует рассматривать в качестве центрального пункта для гораздо более широкого обсуждения. В каждом обществе на протяжении всей истории земельный вопрос является частью вопроса о надлежащем балансе между частной и государственной сферами [40, p. 51]. С учетом сказанного укажем, что модернизация земельного законодательства в части объема прав и обязанностей лиц, использующих земельные участки, является закономерным следствием общего процесса либерализации российской общественной системы в постсоветский период.

Заключение

Демонопользация государственной собственности на землю в конце прошлого века обусловила появление новой, неизвестной советскому законодательству, проблемы соотношения интересов общества и частных интересов в использовании земельных участков. В начальный период земельных преобразований интересы общества выступали в качестве пределов осуществления права собственности на землю, иные природные ресурсы, что следует, в частности, из статей 10, 11, 13 Конституции (Основного закона) Российской Федерации – России. В указанный период частная собственность на землю явно рассматривалась как средство для повышения эффективности использования земельных участков, прежде всего, из состава земель сельскохозяйственного назначения. В соответствии со статьей 12 Конституции

(Основного закона) Российской Федерации – России, землепользователи были обязаны эффективно использовать землю, бережно относиться к ней, повышать ее плодородие. Данное конституционное положение было развито в ЗК РСФСР 1991 г. (в частности, в ст. 53 и п. 6, 9 ст. 39). Важное правило было закреплено и в статье 18 Конституции (Основного закона) Российской Федерации – России: «В интересах настоящего и будущих поколений в Российской Федерации принимаются необходимые меры для охраны и научно обоснованного, рационального использования земли и ее недр, водных ресурсов, растительного и животного мира, для сохранения в чистоте воздуха и воды, обеспечения воспроизводства природных богатств и улучшения окружающей человека среды».

Конституция РФ 1993 г. не содержит прямого указания на социальную функцию собственности на землю, иные природные ресурсы. При толковании ее положений следует учесть, что она принята в период кардинального сдвига баланса интересов общества и частных интересов в сторону последних, что неизбежно при переходе от плановой экономики к рыночной. Анализ конституционных положений о земле свидетельствует, на наш взгляд, о потенциальной возможности развивать в отраслевом законодательстве различные концепции собственности, тем самым по-разному уравнивать публичные и частные интересы в отношениях по использованию земель. Представляется, что в период, предшествующий принятию ЗК РФ, законодатель был настроен на реализацию классической либеральной концепции собственности, что следует, в частности, из включения в часть 1 ГК РФ главы 17, посвященной праву собственности и другим вещным правам на землю. Претендуя на всю полноту регулирования имущественных отношений (с этой целью земельные отношения в рамках ЗК РФ предполагалось отделить от имущественных), законодатель вместе с тем вынес правовое регулирование отношений, связанных с пользованием земельным участком (если понимать под ними хозяйственную эксплуатацию земельного участка в качестве природного ресурса), за рамки гражданского законодательства (п. 2 ст. 260 ГК РФ).

refused to compel the rights holders to mandatory use of land plots as a general rule¹. Currently, the primary obligation of landowners is reduced to the use of land plots in accordance with their designated purpose in ways that should not cause damage to the environment, including to land as a natural object (paragraph 2 of Article 42 of the Land Code of the Russian Federation).

Foreign researchers rightly note that the problem of the delimitation between the individual and society in land law should be considered as the main point for a wider discussion. In every society throughout history, the land issue has been part of the question of the proper balance between the private and public spheres [40, p. 51]. Taking into account the above, modernization of land legislation in terms of the scope of rights and obligations of persons using land plots is a natural consequence of the overall process of liberalization of the Russian social system in the post-Soviet period.

Conclusion

The demonopolization of state ownership of land at the end of the last century caused the emergence of a new, unknown to the Soviet legislation, problem of harmonizing the public and private interests in the use of land plots. In the initial period of land reforms, public interest acted as a limit of the exercise of ownership rights to land and other natural resources, which follows, in particular, from Articles 10, 11, 13 of the Constitution (Basic Law) of the Russian Federation. During this period, private ownership of land was considered a means to increase the efficiency of the use of land plots, primarily of agricultural lands. In accordance with Article 12 of the Constitution, land users were obliged to use the land effectively, take care of it, and increase its fertility. This constitutional provi-

sion was developed in the Land Code of the RSFSR of 1991, in particular, in Articles 53 and Items 6, 9 of Article 39. An important rule was also enshrined in Article 18 of the Constitution: ‘In the interests of present and future generations, the Russian Federation shall take the necessary measures for the protection and scientifically sound, rational use of the land and its subsoil, water resources, flora and fauna, for the preservation of clean air and water, the reproduction of natural wealth and the improvement of the human environment’.

The Constitution of the Russian Federation of 1993 does not explicitly refer to the social function of ownership of land and other natural resources. When interpreting its provisions, one should take into account that it was adopted during a period of a cardinal shift in the balance of public and private interests towards the latter, which is inevitable in the transition from a planned economy to a market economy. In our opinion, the analysis of the constitutional provisions on land shows the potential to develop different concepts of ownership in branch-specific legislation, thereby balancing public and private interests in land use relations in different ways. It seems that in the period preceding the adoption of the Land Code of the Russian Federation, the legislator inclined to implement the classical liberal concept of property. This conclusion follows, in particular, from the inclusion in Part One of the Civil Code of the Russian Federation of Chapter 17 devoted to the right of ownership and other real rights to land. The legislator, claiming to regulate the entirety of property relations (for this purpose, land relations within the framework of the Land Code of the Russian Federation were supposed to be separated from property relations), placed the legal regulation of relations connected with the use of land plots (understood as economic exploitation of a land plot as a natural resource) beyond the scope of civil legislation (Item 2 of Article 260 of the Civil Code of the Russian Federation).

¹ Подробнее см. [27].

¹ For more information, see [27].

ЗК РФ знаменует, на наш взгляд, смену концептуального подхода к регламентации отношений земельной собственности: классическая либеральная концепция собственности уступила место социальной функции собственности, что следует из ряда основных принципов земельного законодательства. При этом следует подчеркнуть, что положения ЗК РФ в части прав и обязанностей лиц, использующих земельные участки, значительно либерализованы по сравнению с ЗК РСФСР 1991 г., что свидетельствует о стремлении законодателя гармонизировать земельное и гражданское законодательство в регулировании использования земли. В настоящее время земельное право, так же как и в некоторых других странах, например США, все больше выполняет функцию посредника между защитой частных и публичных интересов [34, p. 28].

Библиографический список

1. Аверьянова Н. Н. Конституционная правосубъектность народа как обладателя права на землю // Журнал рос. права. 2017. № 4. С. 38–44.
2. Анисимов А. П., Мелихов А. И. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки: монография. Волгоград: Мастер, 2009. 216 с. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
3. Анисимов А. П., Рыженков А. Я. Земельная функция современного государства: монография. М.: Новый индекс, 2012. 192 с. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
4. Аскназий С. И., Мартынов Б. С. Гражданское право и регулируемое хозяйство. Л.: Изд. науч. об-ва марксистов, 1927. 109 с.
5. Бринчук М. М. Правовой титул природы: собственность или достояние? // Актуальные проблемы охраны права собственности на природные ресурсы и объекты: междисциплинарный подход: сб. ст. участников Междунар. науч.-практ. конф., посвященной памяти чл.-корр. АН Республики Татарстан доктора юрид. наук, проф., заслуженного юриста Респ. Татарстан А. А. Рябова (Казань, 26–27 октября 2018 г.) / под ред. З. Ф. Сафина, Е. В. Луневай. М.: Статут, 2019. С. 26–32.
6. Бондаренко Н. Л. Социальная функция права собственности в контексте конституци-

онного принципа ее неприкосновенности // Вестник Томского государственного университета. Право. 2018. № 28. С. 106–116.

7. Волков Г. А., Голиченков А. К., Козырь О. М. Постатейный научно-практический комментарий Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

8. Галытин М. Ю. США: правовое регулирование использования земель. М.: Наука, 1991. 252 с.

9. Иконницкая И. А., Краснов Н. И., Башмаков Г. С. Концепция земельного законодательства рыночной экономики // Вестник Московского университета. Серия 11: Право. 1994. [Спец. вып.]. С. 183–205.

10. Комментарий к Конституции РФ / под общ. ред. Л. В. Лазарева. М.: Новая правовая культура, 2009 [Электронный ресурс]. URL: <http://constitution.garant.ru/science-work/comment/5366634/>. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

11. Краснов Н. И. Правовой режим земель специального назначения. М., 1961. 213 с.

12. Краснов Н. И. Правовые проблемы рационального использования земли в СССР // Правовое и экономическое обеспечение рационального использования земель в социалистических странах: материалы Всесоюз. науч.-теорет. конф. (Алма-Ата, 2–5 сентября 1981 г.). Алма-Ата: Изд.-во «Наука» Казахской ССР, 1984. С. 7–15.

13. Краснов О. И. Право собственности на землю в странах Европы: монография. М.: Норма, Инфра-М, 2014. 400 с. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

14. Мозолин В. П., Баренбойм П. Д. Гражданский кодекс как «экономическая конституция страны»? // Законодательство и экономика. 2009. № 4. С. 5–8 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

15. Нахратов В. В. Начала права общенародной собственности на землю // Аграрное и земельное право. 2019. № 12. С. 127–131.

16. Основы советского права / под ред. проф. Д. Магеровского. М.; Л.: Гос. изд.-во, 1927. 520 с.

17. Путин В. В. Россия на рубеже тысячелетий // Независимая газета. 1999. 30 дек.

In our opinion, the Land Code of the Russian Federation signals a change in the conceptual approach to the regulation of land ownership relations: the classical liberal concept of property has made way for the social function of property. This follows from a number of basic principles of land legislation. At the same time, it should be emphasized that the provisions of the Land Code of the Russian Federation regarding the rights and obligations of persons using land plots have been significantly liberalized compared to the Land Code of the RSFSR of 1991. Today, land law in Russia is increasingly acting as a mediator between the private and public interests, as is also the case in some other countries, for example, the United States [34, p. 28].

References

1. Aver'yanova N. N. *Konstitutsionnaya pravosub'ektnost' naroda kak obladatelya prava na zemlyu* [Constitutional Legal Personality of the People as the Owner of the Title to Land]. *Zhurnal rossiyskogo prava* – Journal of Russian Law. 2017. Issue 4. Pp. 38–44. (In Russ.).
2. Anisimov A. P., Melikhov A. I. *Konstitutsionno-pravovoe regulirovanie prava chastnoy sobstvennosti na zemel'nye uchastki* [Constitutional Law Regulation of the Private Property Right to Land Plots: Monograph]. Volgograd, 2009. 216 p. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).
3. Anisimov A. P., Ryzhenkov A. Ya. *Zemel'naya funktsiya sovremennogo gosudarstva: monografiya* [Land Function of the Modern State: Monograph]. Moscow, 2012. 192 p. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).
4. Asknazy S. I., Martynov B. S. *Grazhdanskoe pravo i reguliruemoe khozyaystvo* [Civil Law and Regulated Economy]. Leningrad, 1927. 109 p. (In Russ.).
5. Brinchuk M. M. *Pravovoy titul prirody: sobstvennost' ili dostoyanie?* [Legal Title to Nature: Property or Heritage?]. *Aktual'nye problemy okhrany prava sobstvennosti na prirodnye resursy i ob'ekty: mezhdistsiplinarnyy podkhod: sbornik statey uchastnikov Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii, posvyashhennoy pamyati chlena-korrespondenta Akademii nauk Res-*

publiki Tatarstan, doktora yuridicheskikh nauk, professora, zaslužennogo yurista Respubliki Tatarstan A. A. Ryabova (Kazan', 26–27 oktyabrya 2018 g.) [Current Issues of Protection of the Property Right to Natural Resources and Objects: an Interdisciplinary Approach: Collection of Articles of the Participants of the International Scientific and Practical Conference Dedicated to the Memory of the Corresponding Member of the Academy of Sciences of the Republic of Tatarstan, Doctor of Legal Sciences, Professor, Honored Lawyer of the Republic of Tatarstan A. A. Ryabov (Kazan, October 26–27, 2018)]. Ed. by Z. F. Safin, E. V. Luneva. Moscow, 2019. Pp. 26–32. (In Russ.).

6. Bondarenko N. L. *Sotsial'naya funktsiya prava sobstvennosti v kontekste konstitutsionnogo printsipa ee neprikosновенности* [Social Function of the Property Right in the Context of the Constitutional Principle of Its Inviolability]. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Pravo* – Tomsk State University Journal of Law. 2018. Issue 28. Pp. 106–116. (In Russ.).

7. Volkov G. A., Golichenkov A. K., Kozyr' O. M. *Postateynyy nauchno-prakticheskiy kommentariy Zemel'nogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii* [Article-by-Article Scientific and Practical Commentary on the Land Code of the Russian Federation]. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).

8. Galyatin M. Yu. *SShA: pravovoe regulirovanie ispol'zovaniya zemel'* [The USA: Legal Regulation of Land Use]. Moscow, 1991. 252 p. (In Russ.).

9. Ikonitskaya I. A., Krasnov N. I., Bashmakov G. S. *Kontseptsiya zemel'nogo zakonodatel'stva rynochnoy ekonomiki* [The Concept of Land Legislation of the Market Economy]. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 11: Pravo* – Moscow University Bulletin. Series 11. Law. 1994. Special Issue. Pp. 183–205. (In Russ.).

10. *Kommentariy k Konstitutsii RF* [Commentary on the Constitution of the Russian Federation]. Ed. by L. V. Lazarev. Moscow, 2009. Available at: <http://constitution.garant.ru/science-work/comment/5366634/>. Access from the legal reference system 'Garant'. (In Russ.).

11. Krasnov N. I. *Pravovoy rezhim zemel'spetsial'nogo naznacheniya* [Legal Regime of Special Designation Lands]. Moscow, 1961. 213 p. (In Russ.).

18. Реутов Е. В. Социальная солидарность в общественном дискурсе (опыт регионального исследования) // Социологическая наука и социальная практика. 2017. Т. 5, № 3. С. 111–125.
19. Розенблюм Д. С. Основные моменты эволюции советского земельного права // Советское право. 1923. № 3. С. 110–141.
20. Розенблюм Д. С. Теория и практика революционного распределения земель // Советское право. 1924. № 4. С. 37–67.
21. Суханов Е. А. Вещное право: науч.-познават. очерк. М.: Статут, 2017. 560 с. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
22. Суханов Е. А. Вещные права в новом Земельном кодексе Российской Федерации // Экологическое право. 2003. № 1. С. 50–54.
23. Сыродоев Н. А. Правовые проблемы повышения эффективности использования земли в условиях экономической реформы: дис. ... д-ра юрид. наук / ВЮЗИ. М., 1990. 49 с.
24. Чернов В. М. Земля и право. Пг., 1917. 240 с.
25. Чиркин В. Е. Вызовы времени и конституция: элементы общественного договора // Конституционное право и политика: сб. материалов междунар. науч. конф. / Юрид. фак. МГУ имени М. В. Ломоносова (28–30 марта 2012 г.) / отв. ред. С. А. Авакьян. М., 2012 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
26. Эйриян Г. Н. Методологические аспекты исследования земельного участка как недвижимой вещи // Методологические проблемы цивилистических исследований. М.: Статут, 2020. Вып. 2. С. 339–355.
27. Эйриян Г. Н. Земельный участок как объект использования // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. № 3. С. 540–563.
28. Яковлев В. Ф. Правовое государство: вопросы формирования. М.: Статут, 2012. 488 с. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
29. Alexander G. S. «Reply: The Complex Core of Property» (2009) // Cornell Law Faculty Publications. Paper 10. URL: <http://scholarship.law.cornell.edu/facpub/10>.
30. Bonilla D. Liberalism and Property in Colombia: Property as a Right and Property as a So-

cial Function // Fordham Law Review. 2021. Vol. 80, Issue 3. Pp. 1135–1170. URL: <https://ir.law-net.fordham.edu/flr/vol80/iss3/6>.

31. Davidson N. Sketches for a Hamiltonian Vernacular as a Social Function of Property // Fordham Law Review. 2011. Vol. 80. Pp. 1053–1070.

32. Doebele W. A. The evolution of concepts of urban land tenure in developing countries // Habitat International. 1987. Vol. 11, № 1. Pp. 7–22.

33. Foster S., Bonilla D. The Social Function of Property: A Comparative Law Perspective (November 15, 2011) // Fordham Law Review. 2011. Vol. 80/ Pp. 101–113 ; Fordham Law Legal Studies Research Paper. № 1960022. URL: <https://ssrn.com/abstract=1960022>.

34. Frazier T. Protecting ecological integrity within the balancing function of property law // Environmental Law. 1998. Vol. 28, Issue 1. Pp. 53–112. [Электронный ресурс]. Доступ из информ.-аналит. системы «Thomson Reuters».

35. Mirow M C. The Social-Obligation Norm of Property: Duguit, Hayem, and Others // Florida Journal of International Law. 2010. Vol. 22. Pp. 191–226. URL: https://ecollections.law.fiu.edu/faculty_publications/113.

36. Macedo J. Urban land policy and new land tenure paradigms: Legitimacy vs. legality in Brazilian cities // Land Use Policy. 2008. № 25. Pp. 259–270.

37. Mualam N., Sotto D. From Progressive Property to Progressive Cities: Can Socially Sustainable Interpretations of Property Contribute toward Just and Inclusive City-Planning? Global Lessons // Sustainability. 2020; 12 (11):4472. URL: <https://doi.org/10.3390/su12114472>.

38. Osorio L. M. The Social Functions of Property in Latin America. 2014. URL: http://www.citego.org/bdf_fiche-document-1356_en.html.

39. Ondetti G. The social function of property, land rights and social welfare in Brazil // Land Use Policy. 2016. № 50. Pp. 29–37.

40. Say I. Y., Lehavi A., Oder B. E., Önok M., Francavilla D., Torre de Silva V., Sudarshan R. Land Law and Limits on the Right to Property: Historical, Comparative and International Analysis // European Property Law Journal. 2017. Vol. 6, Issue 1. Pp. 4–52.

12. Krasnov N. I. Pravovye problemy ratsional'nogo ispol'zovaniya zemli v SSSR [Legal Problems of Rational Land Use in the USSR]. Pravovoe i ekonomicheskoe obespechenie ratsional'nogo ispol'zovaniya zemel' v sotsialisticheskikh stranakh: Materialy Vsesoyuznoy nauchno-teoreticheskoy konferentsii, 2–5 sentyabrya 1981 g., g. Alma-Ata [Legal and Economic Support for the Rational Land Use in Socialist Countries: Proceedings of the All-Union Scientific and Theoretical Conference, September 2–5, 1981, Alma-Ata]. Alma-Ata, 1984. Pp. 7–15. (In Russ.).

13. Krassov O. I. Pravo sobstvennosti na zemlyu v stranakh Evropy: monografiya [Land Ownership in European Countries: Monograph]. Moscow, 2014. 400 p. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).

14. Mozolin V. P., Barenboym P. D. Grazhdanskiy kodeks kak «ekonomicheskaya konstitutsiya strany»? [Civil Code as 'Economic Constitution of the Country'?]. Zakonodatel'stvo i ekonomika – Legislation and Economy. 2009. Issue 4. Pp. 5–8. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).

15. Nakhratov V. V. Nachala prava obshhenarodnoy sobstvennosti na zemlyu [Fundamentals of the Right of National Ownership of Land]. Agrarnoe i zemel'noe pravo – Agrarian and Land Law. 2019. Issue 12. Pp. 127–131. (In Russ.).

16. Osnovy sovetskogo prava [Fundamentals of Soviet Law]. Ed. by D. Magerovskiy. Moscow; Leningrad, 1927. 520 p. (In Russ.).

17. Putin V. V. Rossiya na rubezhe tysyacheletiy [Russia at the Turn of the Millennium]. Nezavisimaya Gazeta – Independent Newspaper. December 30, 1999. (In Russ.).

18. Reutov E. V. Sotsial'naya solidarnost' v obshchestvennom diskurse (opyt regional'nogo issledovaniya) [Social Solidarity in Public Discourse (Local Research Experience)]. Sotsiologicheskaya nauka i sotsial'naya praktika – Sociologicheskaya nauka i social'naya praktika. 2017. Vol. 5. Issue 3. Pp. 111–125. (In Russ.).

19. Rozenblyum D. S. Osnovnye momenty evolyutsii sovetskogo zemel'nogo prava [Highlights of the Evolution of Soviet Land Law]. Sovetskoe pravo – Soviet Law. 1923. Issue 3. Pp. 110–141. (In Russ.).

20. Rozenblyum D. S. Teoriya i praktika revolyutsionnogo raspredeleniya zemel' [Theory and Practice of the Revolutionary Land Distribution].

Sovetskoe pravo – Soviet Law. 1924. Issue 4. Pp. 37–67. (In Russ.).

21. Sukhanov E. A. Veshhnoe pravo: nauchno-poznavatel'nyy ocherk [Law of Things: A Scientific and Educational Essay]. Moscow, 2017. 560 p. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).

22. Sukhanov E. A. Veshhnye prava v novom Zemel'nom kodekse Rossiyskoy Federatsii [Real Rights in the New Land Code of the Russian Federation]. Ekologicheskoe pravo – Environmental Law. 2003. Issue 1. Pp. 50–54. (In Russ.).

23. Syrodov N. A. Pravovye problemy povysheniya effektivnosti ispol'zovaniya zemli v usloviyakh ekonomicheskoy reformy: dissertatsiya na soiskanie uchenoy stepeni doktora yuridicheskikh nauk v forme nauchnogo doklada, voplnyayushhego takzhe funktsii avtoreferata [Legal Issues of Improving Land Use Efficiency in the Context of Economic Reform: Dr. jurid. sci. diss. in the form of a scientific report]. Moscow, 1990. 49 p. (In Russ.).

24. Chernov V. M. Zemlya i pravo [Land and Law]. Petrograd, 1917. 240 p. (In Russ.).

25. Chirkin V. E. Vyzovy vremeni i konstitutsiya: elementy obshchestvennogo dogovora [Challenges and the Constitution: Elements of a Social Contract]. Konstitutsionnoe pravo i politika: Sbornik materialov mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii: Yuridicheskiy fakul'tet MGU imeni M. V. Lomonosova, 28–30 marta 2012 g. [Constitutional Law and Policy: Collection of Proceedings of the International Scientific Conference: Faculty of Law of Lomonosov Moscow State University, March 28–30, 2012]. Ed. by S. A. Avak'yan]. Moscow, 2012. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).

26. Eyriyan G. N. Metodologicheskie aspekty issledovaniya zemel'nogo uchastka kak nedvizhimoy veshhi [Methodological Aspects of Research on the Land Plot as an Immovable Thing]. Metodologicheskie problemy tsivilisticheskikh issledovaniy – Methodological Problems of the Civil Law Researches. Moscow, 2020. Issue 2. Pp. 339–355. (In Russ.).

27. Eyriyan G. N. Zemel'nyy uchastok kak ob"ekt ispol'zovaniya [Land Plot as an Object of Use]. Vestnik Permskogo universiteta. Juridicheskie nauki – Perm University Herald. Juridical Sciences. 2019. Issue 3. Pp. 540–563. DOI: 10.17072/1995-4190-2019-45-540-563. (In Russ.).

References

1. Aver'yanova N. N. *Konstitutsionnaya pravosub"ektnost' naroda kak obladatelya prava na zemlyu* [Constitutional Legal Personality of the People as the Owner of the Title to Land]. *Zhurnal rossiyskogo prava* – Journal of Russian Law. 2017. Issue 4. Pp. 38–44. (In Russ.).
2. Anisimov A. P., Melikhov A. I. *Konstitutsionno-pravovoe regulirovanie prava chastnoy sobstvennosti na zemel'nye uchastki* [Constitutional Law Regulation of the Private Property Right to Land Plots: Monograph]. Volgograd, 2009. 216 p. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).
3. Anisimov A. P., Ryzhenkov A. Ya. *Zemel'naya funktsiya sovremennogo gosudarstva: monografiya* [Land Function of the Modern State: Monograph]. Moscow, 2012. 192 p. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).
4. Asknazy S. I., Martynov B. S. *Grazhdanskoe pravo i reguliruemoe khozyaystvo* [Civil Law and Regulated Economy]. Leningrad, 1927. 109 p. (In Russ.).
5. Brinchuk M. M. *Pravovoy titul prirody: sobstvennost' ili dostoyanie?* [Legal Title to Nature: Property or Heritage?]. *Aktual'nye problemy okhrany prava sobstvennosti na prirodnye resursy i ob"ekty: mezhdistsiplinarnyy podkhod: sbornik statey uchastnikov Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii, posvyashhennoy pamyati chlena-korrespondenta Akademii nauk Respubliki Tatarstan, doktora yuridicheskikh nauk, professora, zaslužennogo yurista Respubliki Tatarstan A. A. Ryabova (Kazan', 26–27 oktyabrya 2018 g.)* [Current Issues of Protection of the Property Right to Natural Resources and Objects: an Interdisciplinary Approach: Collection of Articles of the Participants of the International Scientific and Practical Conference Dedicated to the Memory of the Corresponding Member of the Academy of Sciences of the Republic of Tatarstan, Doctor of Legal Sciences, Professor, Honored Lawyer of the Republic of Tatarstan A. A. Ryabov (Kazan, October 26-27, 2018)]. Ed. by Z. F. Safin, E. V. Luneva. Moscow, 2019. Pp. 26–32. (In Russ.).
6. Bondarenko N. L. *Sotsial'naya funktsiya prava sobstvennosti v kontekste konstitutsionnogo printsipa ee neprikosновенности* [Social Function of the Property Right in the Context of the Constitutional Principle of Its Inviolability]. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Pravo* – Tomsk State University Journal of Law. 2018. Issue 28. Pp. 106–116. (In Russ.).
7. Volkov G. A., Golichenkov A. K., Kozыр' O. M. *Postateynny nauchno-prakticheskiy komentariy Zemel'nogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii* [Article-by-Article Scientific and Practical Commentary on the Land Code of the Russian Federation]. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).
8. Galyatin M. Yu. *SShA: pravovoe regulirovanie ispol'zovaniya zemel'* [The USA: Legal Regulation of Land Use]. Moscow, 1991. 252 p. (In Russ.).
9. Ikonitskaya I. A., Krasnov N. I., Bashmakov G. S. *Kontseptsiya zemel'nogo zakonodatel'stva rynochnoy ekonomiki* [The Concept of Land Legislation of the Market Economy]. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 11: Pravo* – Moscow University Bulletin. Series 11. Law. 1994. Special Issue. Pp. 183–205. (In Russ.).
10. *Kommentariy k Konstitutsii RF* [Commentary on the Constitution of the Russian Federation]. Ed. by L. V. Lazarev. Moscow, 2009. Available at: <http://constitution.garant.ru/science-work/comment/5366634/>. Access from the legal reference system 'Garant'. (In Russ.).
11. Krasnov N. I. *Pravovoy rezhim zemel' spetsial'nogo naznacheniya* [Legal Regime of Special Designation Lands]. Moscow, 1961. 213 p. (In Russ.).
12. Krasnov N. I. *Pravovye problemy ratsional'nogo ispol'zovaniya zemli v SSSR* [Legal Problems of Rational Land Use in the USSR]. *Pravovoe i ekonomicheskoe obespechenie ratsional'nogo ispol'zovaniya zemel' v sotsialisticheskikh stranakh: Materialy Vsesoyuznoy nauchno-teoreticheskoy konferentsii, 2–5 sentyabrya 1981 g., g. Alma-Ata* [Legal and Economic Support for the Rational Land Use in Socialist Countries: Proceedings of the All-Union Scientific and Theoretical Conference, September 2–5, 1981, Alma-Ata]. Alma-Ata, 1984. Pp. 7–15. (In Russ.).
13. Krassov O. I. *Pravo sobstvennosti na zemlyu v stranakh Evropy: monografiya* [Land Ownership in European Countries: Monograph]. Moscow, 2014. 400 p. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).
14. Mozolin V. P., Barenboym P. D. *Grazhdanskiy kodeks kak «ekonomicheskaya konstitutsiya strany»?* [Civil Code as 'Economic Constitution of the Country'?]. *Zakonodatel'stvo i ekonomika* – Legislation and Economy. 2009. Issue 4.

28. Yakovlev V. F. *Pravovoe gosudarstvo: vo-prosy formirovaniya* [The Rule of Law: Issues of Formation]. Moscow, 2012. 488 p. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).

29. Alexander G. S. Reply: The Complex Core of Property. Cornell Law Faculty Publications. 2009. Paper 10. Available at: <http://scholarship.law.cornell.edu/facpub/10>. (In Eng.).

30. Bonilla D. Liberalism and Property in Colombia: Property as a Right and Property as a Social Function. *Fordham Law Review*. 2011. Vol. 80. Issue 3. Article 6. Pp. 1135–1170. Available at: <https://ir.lawnet.fordham.edu/flr/vol80/iss3/6>. (In Eng.).

31. Davidson N. Sketches for a Hamiltonian Vernacular as a Social Function of Property. *Fordham Law Review*. 2011. Vol. 80. Pp. 1053–1070. (In Eng.).

32. Doebele W. A. The Evolution of Concepts of Urban Land Tenure in Developing Countries. *Habitat International*. 1987. Vol. 11. Issue 1. Pp. 7–22. (In Eng.).

33. Foster S., Bonilla D. The Social Function of Property: A Comparative Law Perspective. *Fordham Law Review*. 2011. Vol. 80. Pp. 101–113. Available at: <https://ssrn.com/abstract=1960022>. (In Eng.).

34. Frazier T. Protecting Ecological Integrity within the Balancing Function of Property Law. *Environmental Law*. 1998. Vol. 28. Issue 1. Pp. 53–112. (In Eng.).

35. Mirow M. C. The Social-Obligation Norm of Property: Duguit, Hayem, and Others. *Florida Journal of International Law*. 2010. Vol. 22. Pp. 191–226. (In Eng.).

36. Macedo J. Urban Land Policy and New Land Tenure Paradigms: Legitimacy vs. Legality in Brazilian Cities. *Land Use Policy*. 2008. Vol. 25. Issue 2. Pp. 259–270. (In Eng.).

37. Mualam N., Sotto D. From Progressive Property to Progressive Cities: Can Socially Sustainable Interpretations of Property Contribute toward Just and Inclusive City-Planning? *Global Lessons. Sustainability*. 2020; 12(11):4472. DOI: 10.3390/su12114472. (In Eng.).

38. Osorio L. M. The Social Functions of Property in Latin America. 2014. Available at: http://www.citego.org/bdf_fiche-document-1356_en.html. (In Eng.).

39. Ondetti G. The Social Function of Property, Land Rights and Social Welfare in Brazil. *Land Use Policy*. 2016. Vol. 50. Pp. 29–37. (In Eng.).

40. Sayın Y., Lehari A., Oder B. E., Önok M., Francavilla D., Torre de Silva V., Sudarshan R. Land Law and Limits on the Right to Property: Historical, Comparative and International Analysis. *European Property Law Journal*. 2017. Vol. 6. Issue 1. Pp. 4–52. (In Eng.).

References in Russian

1. Аверьянова Н. Н. Конституционная правосубъектность народа как обладателя права на землю // Журнал рос. права. 2017. № 4. С. 38–44.
2. Анисимов А. П., Мелихов А. И. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки: монография. Волгоград: Мастер, 2009. 216 с. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
3. Анисимов А. П., Рыженков А. Я. Земельная функция современного государства: монография. М.: Новый индекс, 2012. 192 с. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
4. Аскназий С. И., Мартынов Б. С. Гражданское право и регулируемое хозяйство. Л.: Изд. науч. об-ва марксистов, 1927. 109 с.
5. Бринчук М. М. Правовой титул природы: собственность или достояние? // Актуальные проблемы охраны права собственности на природные ресурсы и объекты: междисциплинарный подход: сб. ст. участников Междунар. науч.-практ. конф., посвященной памяти чл.-корр. АН Республики Татарстан доктора юрид. наук, проф., заслуженного юриста Респ. Татарстан А. А. Рябова (Казань, 26–27 октября 2018 г.) / под ред. З. Ф. Сафина, Е. В. Луневой. М.: Статут, 2019. С. 26–32.
6. Бондаренко Н. Л. Социальная функция права собственности в контексте конституционного принципа ее неприкосновенности // Вестник Томского государственного университета. Право. 2018. № 28. С. 106–116.
7. Волков Г. А., Голиченков А. К., Козыр О. М. Постатейный научно-практический комментарий Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
8. Галятин М. Ю. США: правовое регулирование использования земель. М.: Наука, 1991. 252 с.
9. Иконичкая И. А., Краснов Н. И., Башмаков Г. С. Концепция земельного законодатель-

Pp. 5–8. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).

15. *Nakhratov V. V. Nachala prava obshhenarodnoy sobstvennosti na zemlyu* [Fundamentals of the Right of National Ownership of Land]. *Agrarnoe i zemel'noe pravo* – Agrarian and Land Law. 2019. Issue 12. Pp. 127–131. (In Russ.).

16. *Osnovy sovetskogo prava* [Fundamentals of Soviet Law]. Ed. by D. Magerovskiy. Moscow; Leningrad, 1927. 520 p. (In Russ.).

17. *Putin V. V. Rossiya na rubezhe tysyacheletiy* [Russia at the Turn of the Millennium]. *Nezavisimaya Gazeta* – Independent Newspaper. December 30, 1999. (In Russ.).

18. *Reutov E. V. Sotsial'naya solidarnost' v obshhestvennom diskurse (opyt regional'nogo issledovaniya)* [Social Solidarity in Public Discourse (Local Research Experience)]. *Sotsiologicheskaya nauka i sotsial'naya praktika* – Sociologicheskaya nauka i social'naya praktika. 2017. Vol. 5. Issue 3. Pp. 111–125. (In Russ.).

19. *Rozenblyum D. S. Osnovnye momenty evolyutsii sovetskogo zemel'nogo prava* [Highlights of the Evolution of Soviet Land Law]. *Sovetskoe pravo* – Soviet Law. 1923. Issue 3. Pp. 110–141. (In Russ.).

20. *Rozenblyum D. S. Teoriya i praktika revolyutsionnogo raspredeleniya zemel'* [Theory and Practice of the Revolutionary Land Distribution]. *Sovetskoe pravo* – Soviet Law. 1924. Issue 4. Pp. 37–67. (In Russ.).

21. *Sukhanov E. A. Veshhnoe pravo: nauchno-poznavatel'nyy ocherk* [Law of Things: A Scientific and Educational Essay]. Moscow, 2017. 560 p. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).

22. *Sukhanov E. A. Veshhnye prava v novom Zemel'nom kodekse Rossiyskoy Federatsii* [Real Rights in the New Land Code of the Russian Federation]. *Ekologicheskoe pravo* – Environmental Law. 2003. Issue 1. Pp. 50–54. (In Russ.).

23. *Syrodov N. A. Pravovye problemy povysheniya effektivnosti ispol'zovaniya zemli v usloviyakh ekonomicheskoy reformy: dissertatsiya na soiskanie uchenoy stepeni doktora yuridicheskikh nauk v forme nauchnogo doklada, vypolnyayushhego takzhe funktsii avtoreferata* [Legal Issues of Improving Land Use Efficiency in the Context of Economic Reform: Dr. jurid. sci. diss. in the form of a scientific report]. Moscow, 1990. 49 p. (In Russ.).

24. *Chernov V. M. Zemlya i pravo* [Land and Law]. Petrograd, 1917. 240 p. (In Russ.).

25. *Chirkin V. E. Vyzovy vremeni i konstitutsiya: elementy obshhestvennogo dogovora* [Challenges and the Constitution: Elements of a Social Contract]. *Konstitutsionnoe pravo i politika: Sbornik materialov mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii: Yuridicheskiy fakul'tet MGU imeni M. V. Lomonosova, 28–30 marta 2012 g.* [Constitutional Law and Policy: Collection of Proceedings of the International Scientific Conference: Faculty of Law of Lomonosov Moscow State University, March 28–30, 2012]. Ed. by S. A. Avak'yan. Moscow, 2012. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).

26. *Eyriyan G. N. Metodologicheskie aspekty issledovaniya zemel'nogo uchastka kak nedvizhimoy veshhi* [Methodological Aspects of Research on the Land Plot as an Immovable Thing]. *Metodologicheskie problemy tsivilisticheskikh issledovaniy* – Methodological Problems of the Civil Law Researches. Moscow, 2020. Issue 2. Pp. 339–355. (In Russ.).

27. *Eyriyan G. N. Zemel'nyy uchastok kak ob'ekt ispol'zovaniya* [Land Plot as an Object of Use]. *Vestnik Permskogo universiteta. Juridicheskie nauki* – Perm University Herald. Juridical Sciences. 2019. Issue 3. Pp. 540–563. DOI: 10.17072/1995-4190-2019-45-540-563. (In Russ.).

28. *Yakovlev V. F. Pravovoe gosudarstvo: voprosy formirovaniya* [The Rule of Law: Issues of Formation]. Moscow, 2012. 488 p. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).

29. *Alexander G. S. Reply: The Complex Core of Property*. Cornell Law Faculty Publications. 2009. Paper 10. Available at: <http://scholarship.law.cornell.edu/facpub/10>. (In Eng.).

30. *Bonilla D. Liberalism and Property in Colombia: Property as a Right and Property as a Social Function*. *Fordham Law Review*. 2011. Vol. 80. Issue 3. Article 6. Pp. 1135–1170. Available at: <https://ir.lawnet.fordham.edu/flr/vol80/iss3/6>. (In Eng.).

31. *Davidson N. Sketches for a Hamiltonian Vernacular as a Social Function of Property*. *Fordham Law Review*. 2011. Vol. 80. Pp. 1053–1070. (In Eng.).

32. *Doebele W. A. The Evolution of Concepts of Urban Land Tenure in Developing Countries*. *Habitat International*. 1987. Vol. 11. Issue 1. Pp. 7–22. (In Eng.).

33. *Foster S., Bonilla D. The Social Function of Property: A Comparative Law Perspective*.

ства рыночной экономики // Вестник Московского университета. Серия 11: Право. 1994. [Спец. вып.]. С. 183–205.

10. *Комментарий к Конституции РФ* / под общ. ред. Л. В. Лазарева. М.: Новая правовая культура, 2009 [Электронный ресурс]. URL: <http://constitution.garant.ru/science-work/comment/5366634/>. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

11. *Краснов Н. И. Правовой режим земель специального назначения*. М., 1961. 213 с.

12. *Краснов Н. И. Правовые проблемы рационального использования земли в СССР* // Правовое и экономическое обеспечение рационального использования земель в социалистических странах: материалы Всесоюз. науч.-теорет. конф. (Алма-Ата, 2–5 сентября 1981 г.). Алма-Ата: Изд.-во «Наука» Казахской ССР, 1984. С. 7–15.

13. *Краснов О. И. Право собственности на землю в странах Европы: монография*. М.: Норма, Инфра-М, 2014. 400 с. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

14. *Мозолин В. П., Баренбойм П. Д. Гражданский кодекс как «экономическая конституция страны»? // Законодательство и экономика*. 2009. № 4. С. 5–8 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

15. *Нахратов В. В. Начала права общенародной собственности на землю* // Аграрное и земельное право. 2019. № 12. С. 127–131.

16. *Основы советского права* / под ред. проф. Д. Магеровского. М.; Л.: Гос. изд.-во, 1927. 520 с.

17. *Путин В. В. Россия на рубеже тысячелетий* // Независимая газета. 1999. 30 дек.

18. *Реутов Е. В. Социальная солидарность в общественном дискурсе (опыт регионального исследования)* // Социологическая наука и социальная практика. 2017. Т. 5, № 3. С. 111–125.

19. *Розенблум Д. С. Основные моменты эволюции советского земельного права* // Советское право. 1923. № 3. С. 110–141.

20. *Розенблум Д. С. Теория и практика революционного распределения земель* // Советское право. 1924. № 4. С. 37–67.

21. *Суханов Е. А. Вещное право: науч.-познават. очерк*. М.: Статут, 2017. 560 с. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

22. *Суханов Е. А. Вещные права в новом Земельном кодексе Российской Федерации* // Экологическое право. 2003. № 1. С. 50–54.

23. *Сыродоев Н. А. Правовые проблемы повышения эффективности использования земли в условиях экономической реформы: дис. ... д-ра юрид. наук / ВЮЗИ. М., 1990. 49 с.*

24. *Чернов В. М. Земля и право*. Пг., 1917. 240 с.

25. *Чиркин В. Е. Вызовы времени и конституция: элементы общественного договора* // Конституционное право и политика: сб. материалов междунар. науч. конф. / Юрид. фак. МГУ имени М. В. Ломоносова (28–30 марта 2012 г.) / отв. ред. С. А. Авакьян. М., 2012 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

26. *Эйриян Г. Н. Методологические аспекты исследования земельного участка как недвижимой вещи* // Методологические проблемы цивилистических исследований. М: Статут, 2020. Вып. 2. С. 339–355.

27. *Эйриян Г. Н. Земельный участок как объект использования* // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. № 3. С. 540–563.

28. *Яковлев В. Ф. Правовое государство: вопросы формирования*. М.: Статут, 2012. 488 с. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

29. *Alexander G. S. «Reply: The Complex Core of Property»* (2009) // Cornell Law Faculty Publications. Paper 10. URL: <http://scholarship.law.cornell.edu/facpub/10>.

30. *Bonilla D. Liberalism and Property in Colombia: Property as a Right and Property as a Social Function* // *Fordham Law Review*. 2021. Vol. 80, Issue 3. Pp. 1135–1170. URL: <https://ir.lawnet.fordham.edu/flr/vol80/iss3/6>.

31. *Davidson N. Sketches for a Hamiltonian Vernacular as a Social Function of Property* // *Fordham Law Review*. 2011. Vol. 80. Pp. 1053–1070.

32. *Doebele W. A. The evolution of concepts of urban land tenure in developing countries* // *Habitat International*. 1987. Vol. 11, № 1. Pp. 7–22.

33. *Foster S., Bonilla D. The Social Function of Property: A Comparative Law Perspective* (November 15, 2011) // *Fordham Law Review*. 2011. Vol. 80. Pp. 101–113; *Fordham Law Legal Studies Research Paper*. № 1960022. URL: <https://ssrn.com/abstract=1960022>.

Fordham Law Review. 2011. Vol. 80. Pp. 101–113. Available at: <https://ssrn.com/abstract=1960022>. (In Eng.).

34. *Frazier T.* Protecting Ecological Integrity within the Balancing Function of Property Law. *Environmental Law*. 1998. Vol. 28. Issue 1. Pp. 53–112. (In Eng.).

35. *Mirow M. C.* The Social-Obligation Norm of Property: Duguit, Hayem, and Others. *Florida Journal of International Law*. 2010. Vol. 22. Pp. 191–226. (In Eng.).

36. *Macedo J.* Urban Land Policy and New Land Tenure Paradigms: Legitimacy vs. Legality in Brazilian Cities. *Land Use Policy*. 2008. Vol. 25. Issue 2. Pp. 259–270. (In Eng.).

37. *Mualam N., Sotto D.* From Progressive Property to Progressive Cities: Can Socially Sus-

tainable Interpretations of Property Contribute toward Just and Inclusive City-Planning? *Global Lessons. Sustainability*. 2020; 12(11):4472. DOI: 10.3390/su12114472. (In Eng.).

38. *Osorio L. M.* The Social Functions of Property in Latin America. 2014. Available at: http://www.citego.org/bdf_fiche-document-1356_en.html. (In Eng.).

39. *Ondetti G.* The Social Function of Property, Land Rights and Social Welfare in Brazil. *Land Use Policy*. 2016. Vol. 50. Pp. 29–37. (In Eng.).

40. *Say ı n Y., Lehavi A., Oder B. E., Önok M., Francavilla D., Torre de Silva V., Sudarshan R.* Land Law and Limits on the Right to Property: Historical, Comparative and International Analysis. *European Property Law Journal*. 2017. Vol. 6. Issue 1. Pp. 4–52. (In Eng.).

About the author:

G. N. Eyrian

Perm State University
15, Bukireva st., Perm, 614990, Russia
ORCID: 0000-0002-3024-6816
ResearcherID: F-7623-2016

Articles in Scopus / Web of Science:
DOI: 10.17072/1995-4190-2017-38-535-547
DOI: 10.17072/1995-4190-2019-45-540-563

Информация об авторе:

Г. Н. Эйриян, кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права Пермский государственный национальный исследовательский университет 614990, Россия, г. Пермь, ул. Букирева, 15
ORCID: 0000-0002-3024-6816
ResearcherID: F-7623-2016

Статьи в БД «Scopus»/«Web of Science»:
DOI: 10.17072/1995-4190-2017-38-535-547
DOI: 10.17072/1995-4190-2019-45-540-563

34. *Frazier T.* Protecting ecological integrity within the balancing function of property law // *Environmental Law*. 1998. Vol. 28, Issue 1. Pp. 53–112. [Электронный ресурс]. Доступ из информ.-аналит. системы «Thomson Reuters».

35. *Mirow M C.* The Social-Obligation Norm of Property: Duguit, Hayem, and Others // *Florida Journal of International Law*. 2010. Vol. 22. Pp. 191–226. URL: https://ecollections.law.fiu.edu/faculty_publications/113).

36. *Macedo J.* Urban land policy and new land tenure paradigms: Legitimacy vs. legality in Brazilian cities // *Land Use Policy*. 2008. № 25. Pp. 259–270.

37. *Mualam N., Sotto D.* From Progressive Property to Progressive Cities: Can Socially Sus-

tainable Interpretations of Property Contribute toward Just and Inclusive City-Planning? *Global Lessons // Sustainability*. 2020; 12 (11):4472. URL: <https://doi.org/10.3390/su12114472>).

38. *Osorio L. M.* The Social Functions of Property in Latin America. 2014. URL: http://www.citego.org/bdf_fiche-document-1356_en.html.

39. *Ondetti G.* The social function of property, land rights and social welfare in Brazil // *Land Use Policy*. 2016. № 50. Pp. 29–37.

40. *Say ı ı., Lehavi A., Oder B. E., Önok M., Francavilla D., Torre de Silva V., Sudarshan R.* Land Law and Limits on the Right to Property: Historical, Comparative and International Analysis // *European Property Law Journal*. 2017. Vol. 6, Issue 1. Pp. 4–52.

Информация об авторе:

Г. Н. Эйриян, кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права Пермский государственный национальный исследовательский университет 614990, Россия, г. Пермь, ул. Букирева, 15
ORCID: 0000-0002-3024-6816
ResearcherID: F-7623-2016

Статьи в БД «Scopus»/«Web of Science»:
DOI: 10.17072/1995-4190-2017-38-535-547
DOI: 10.17072/1995-4190-2019-45-540-563