

Ю.П. Бокарев

СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ: ПРОТИВОРЕЧИЯ И ПРОБЛЕМЫ¹

(тезисы доклада)

1. Значение земли как фактора производства изменяется вслед за эволюцией экономической системы. В обществах присваивающего типа ценилась не сама земля, а наличие растительного и животного мира, годного для употребления в пищу. Привязки социумов к конкретной земельной площади не было. Племена вели кочевой образ жизни. С появлением земледелия привязка социумов к земле возрастает, но максимума она достигает лишь с сошным и плужным земледелием, когда земледельческие общины смогли перейти из приречных пойм на твердую землю. Частной собственности на землю в это время не было. Землей распоряжалась община, на общих собраниях которой земля распределялась между общинниками согласно обыкновенному праву. Ни коллективной, ни частной собственности на землю обыкновенное право не знало. Более того, даже в римском праве нет понятия земельной собственности.

2. Поэтому понять сущность собственности на землю нельзя без изучения роли государства в этом вопросе. Если понимать под собственником того, кто контролирует объект собственности, принимает решения о порядке его использования, отчуждения и распределения продукции, то первым, а во многих обществах и единственным собственником земли является государство. Для земледельца земля является источником средств к существованию и потому ему нужна не вся, а лишь удобная для ведения сельского хозяйства земля. Для государства же земля многофункциональна. Она имеет фискальное, социальное, политическое, ресурсное и военное значение. Для государства нет неудобной земли. Ему важна вся контролируемая им территория.

3. В Древнем Египте собственником всего земельного фонда страны был фараон. Земля делилась на две части: собственно земля фараона и земля, пожалованная фараоном сановникам, военачальникам и храмам, также входившая в земельный фонд фараона. Всю землю обрабатывали лично свободные земледельцы, платившие натуральный налог и несшие другие повинности. В полисах Древней Греции, образовавшихся путем колонизации, земельные отношения складывались неодинаково. В Спарте земля принадлежала государству, а каждый спартиат, т.е. полноправный гражданин, получал в пользование земельный участок (клер), на котором располагались поселения илотов. В Афинах земля распределялась между евпатридами и геоморами. Она находилась в наследственном владении, ее можно было закладывать, продавать, покупать и делить с взрослыми сыновьями.

Такое положение привело к тому, что большинство земледельцев попали в долговую зависимость от немногих, лишились прав на свою землю и продолжали обрабатывать ее в пользу нового собственника. Государство было вынуждено вмешаться в земельные отношения. В ходе реформ Солона земля и личность земледельца, а также его сыновей перестали быть объектами залога. Исторические примеры можно продолжить. Но везде мы обнаруживаем одно и то же. Либо земля прямо находится в собственности государства, либо государство ограничивает права собственности на землю.

4. В литературе вслед за К. Марксом и Ф. Энгельсом утверждается, что государственная собственность на землю – это признак азиатского способа производства, где большую роль играет ирригация. Для европейской же цивилизации характерна частная собственность на землю. Далеко не во всех восточных обществах ирригация была необходимым элементом ведения сельского хозяйства. Точно также нельзя утверждать, что в европейских государствах существовала частная собственность на землю. У ранних франков земельные отношения ничем не отличались от ранних азиатских обществ. «Салическая Правда» ограничивала права землевладельца распоряжаться своим земельным участком. Землю нельзя было продать, ее не могли получать женщины, а при отсутствии сыновей или братьев умершего земледельца участок возвращался общине. «Эдикт Хильперика» позволил женщине наследовать отцовскую усадьбу, но лишь в тех случаях, когда не было в живых ее братьев. Дарения земель королем во франкском государстве в VIII — IX вв. не давали их получателям неограниченного права распоряжения этими владениями. Все свои решения по использованию земли получатель должен был согласовывать с дарителем. Многие связывают становление частной собственности на землю в Европе с таким европейским явлением, как феодализм. Однако еще Франсуа Гизо определял феодализм как соединение государственной власти с землевладением, как эпоху условного владения землей. Об условном характере владения землей при феодализме говорили и другие историки.

5. В эпоху промышленной революции собственность на землю теряет значение главного производственного ресурса, основного источника богатства и средства политического могущества. На первый план выдвигается собственность на промышленные средства производства. Промышленность видоизменяет и сам сельскохозяйственный труд. Обладание только землей и кустарными орудиями труда оказывается недостаточным для того, чтобы выдержать конкуренцию со стороны вооруженных сельскохозяйственной техникой аграриев. Растет производительность труда и урожайность. В результате в деревне возникает излишек рабочих рук, которые пополняют ряды рабочих, а также излишек земельной

¹ © Ю.П. Бокарев, 2014.

площади. Когда теоретики говорят о неэластичности предложения земли, они исходят не из хозяйственной практики, а из абстрактных рассуждений о том, что если труд и капитал свободно воспроизводимы, то земельная площадь ограничена. На самом деле сельскохозяйственные земли – это лишь небольшая часть всей земельной площади. Научно-технические разработки позволяют расширить площадь сельскохозяйственных земель за счет земель, считавшихся ранее неудобными. Но дело даже не в этом. Зияющий разрыв между уровнем и качеством жизни в городе и деревне заставляет многих аграриев мечтать перебраться в город. Останавливает их только недостаток средств на устройство в городе. Поэтому рост цен на землю под влиянием роста спроса в принципе может привести к росту предложения земли. Еще больше путаницы с земельной рентой. Она выводится из несостоятельной теории неэластичности предложения земли. Считается, что цена земли прямо пропорциональна размеру ренты и обратно пропорциональна норме ссудного процента. Из этого получается, что необработанная, но пригодная для сельского хозяйства земля ничего не стоит.

6. Свободное распоряжение землей немислимо без формирования земельного рынка. Однако существовал ли когда-нибудь в Европе или других странах мира свободный рынок сельскохозяйственных земель в такой, например, форме, в какой существует рынок недвижимости? Рынок сельскохозяйственных земель никогда не был и сейчас не является свободным. Он служит инструментом государственной аграрной политики по использованию земельных ресурсов. Чего боится государство? Первая угроза заключается в том, что плодородные сельскохозяйственные земли будут использованы под постройки. Доходность от строительства жилья значительно выше, чем стоимость урожая и потому страна может быстро лишиться заметной части сельскохозяйственных угодий. Чтобы не допустить этого государство применяет разные меры. В Дании, например, вся земля разделена на категории: сельскохозяйственные, дачные и городские земли. Перевод земель из одной категории в другую возможен только с разрешения властей. Вторая угроза исходит от земельных перекупщиков, которые приобретают землю у разоряющихся аграриев по низкой цене и перепродают ее по высокой цене. Поэтому цены на землю не балансируют спрос и предложение, а устанавливаются государством, чаще всего исходя из доходности земли. Для некоторых категорий покупателей вводятся льготные цены. Третьей угрозой являются банки, которые, обратив в свою собственность землю должника, полученную банком вследствие просрочки платежа, медлят с ее продажей, дожидаясь выгодной конъюнктуры. Чтобы не допустить выведения земли из хозяйственного оборота государство устанавливает предельный срок продажи. В США он равен двум годам. Четвертая угроза заключается в том, что богатые землевладельцы приобретают соседние участки у бедных

аграриев, что ведет к пауперизации массы сельского населения и образованию латифундий. Поэтому государство ограничивает размеры участков, приобретаемых одним покупателем, как, например, в Дании или Новой Зеландии. Пятая угроза состоит в скупке земли иностранцами. Такие сделки законодательно запрещены в штатах Айова и Миссури, некоторых провинциях Канады, а также в Ирландии и Новой Зеландии. В других странах иностранцы могут покупать земельные участки только с согласия государства. Шестая угроза исходит от самих аграриев, которые, приобретя участок по льготным ценам, быстро продают его из-за невозможности наладить хозяйство. В таком случае государство вводит дифференцированное налогообложение. Например, в 1930 г. в США в годы Великой депрессии на доходы от продажи земли, находившейся во владении до одного года, был введен налог в 100%, до двух лет – 80%, до пяти лет – 60%, до десяти лет – 40%, свыше десяти лет – 30%. Таким образом, мировая практика земельного рынка исключает свободное распоряжение землей ее «собственниками».

7. Существуют и другие ограничения прав собственности на землю: при определенных условиях земля может быть изъята в пользу государства, собственник ограничивается в правах распоряжения, дарения и завещания земли. В 1993 г. Европейская экономическая комиссия ООН выступила с инициативой, направленной на расширение возможностей стран, главным образом, Центральной и Восточной Европы в области управления земельными ресурсами. Речь в этом документе шла о необходимости нарушения рыночных принципов регулирования отношений между собственниками земли путем введения жесткого государственного управления региональными, муниципальными и частными земельными ресурсами. По сути дела речь идет о том, что государство должно присвоить себе неотъемлемый признак собственности – свободу распоряжения землей. В юридической литературе говорится, что право собственности не может ограничиваться другим правом собственности на тот же объект. Но в случае с землей имеет место даже не двойное, а многоуровневое ограничение прав собственности. Отсюда нетрудно заключить, что частная собственность на землю – это фикция.

8. Русские крепостные крестьяне говорили: «Мы господские, а земля наша». Какой смысл они вкладывали в понятие «наша»? Многовековой опыт собственности в России сложился в следующую стройную и непротиворечивую систему. Все, что создано руками человека, является его неотъемлемой собственностью, объектом вещного права. Этими вещами человек властен распоряжаться по своему усмотрению. Он может использовать созданную им вещь для получения прибыли, продавать ее, дарить, передавать по наследству и даже уничтожать. Но есть то, что создано Господом Богом, принадлежит только ему и дано им в пользование человеку. Это земля, реки, моря, леса, словом вся природа.

Она или какая-либо ее часть не может быть ничьей собственностью. Например, человек имеет право возделывать землю, собирать урожай и распоряжаться им как делом рук своих по своему усмотрению. Никто не имеет права лишить человека его земельного участка, пока он его обрабатывает. Но если человек перестал обрабатывать участок или злоупотребляет своим правом пользования, то он этого участка лишается. Вот почему русские крестьяне не приняли Манифеста 19 февраля 1861 г., в котором обрабатываемая ими земля была объявлена частной собственностью помещика, которую крестьяне должны были выкупать или переходить на нищенские наделы.

Частная собственность на землю, это не более, чем элемент либеральной идеологии, не реализуемый в экономической практике. Провозглашение частной собственности на землю ставит перед государством чрезвычайно сложные, если вообще разрешимые, задачи по пресечению собственниками злоупотреблений своими правами. Одновременно и собственник сталкивается в своей практике с бесчисленными ограничениями своих прав. Все это заметно тормозит эффективную сельскохозяйственную или иную деятельность.