

## **ОБЩИНА - НОВЫЙ СУБЪЕКТ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

САЯКБАЕВ Н.А., университет «Туран», соискатель

Абсолютные вещные права - это правоотношения исключительно гражданско-правовые. Их регулирование предполагает и соответствие предмета гражданского права - главным образом разного рода имущественные отношения, и применение гражданско-правовой метода, в том числе позволяющего отчуждать это вещное право субъекта. А значит, те юридические отношения, что мы относим к собственно вещным правам, являются гражданско-правовыми отношениями, этот взгляд видится для нас наиболее приемлемым, а также и там, где в качестве имущества выступают природные объекты. Конечно, экономические и земельные отношения предполагают не только их гражданско-правовое регулирование, в частности, большую роль здесь играет и административно-правовой метод. Однако последний не формирует вещного гражданско-правового отношения (как идеального правоотношения), хотя вносит свои коррективы в поведение субъектов - хозяев в отношениях к вещи и фактически влияет на процессы распределения указанных материальных благ. Исходя из этого, определяется и значимость использования методов гражданского права для земельных общественных отношений.

В спорах о правовой организации земельных отношений сегодня, в Казахстане наиболее широкое массовое освещение получает в основном не экологический аспект, а почему-то социально-политический, связанный главным образом с процессами экономического перераспределения материальных ресурсов. Так, явно выделяются две тенденции, вынесенные на широкую публику: во-первых, земля включается в хозяйственный экономический оборот как объект гражданско-правовых сделок на рынке: во-вторых, стремление обеспечить постоянную хозяйственную принадлежность земельных участков широким слоям крестьянства (населения села). Именно в таком ракурсе мы и постараемся взглянуть на земельные отношения.

Включение земли в свободный рыночный оборот обеспечивает рост экономической ценности земельных фондов, обращаемых земельных ресурсов, открывает возможности использования земли в качестве залогового имущества, расширяет базу для имущественной ответственности ее владельца и, вероятно, усиливает моральную и материальную ответственность за результаты хозяйственной деятельности и прочее. Причем такой благоприятный для экономики эффект обеспечивается только при условии наличия постоянного спроса на рынке. С другой стороны, очевидно, что процесс экономического перераспределения приводит к концентрации земли в руках более состоятельных социальных групп и отчуждению

крестьянина от основного средства производства, что является нежелательным как в аспекте обеспечения социальной справедливости, так и для сельскохозяйственной отрасли с экономической точки зрения (снижает мотивацию труда крестьянина). При этом применение административно-правовых методов решения проблемы проявляет противоречие: всякое ограничение свободного оборота земельных участков (к примеру, ограничения в объемах владения землей для тех или иных лиц) неизбежно приводит к сокращению спроса на рынке земли, а значит, препятствует реализации рыночного механизма роста цены, снижает ликвидность земельных участков. Для решения этой узкой задачи можно прибегнуть к гражданско-правовому методу организации отношений.

Развитие земельных общественных отношений должно предполагать включение в гражданско-правовые отношения еще одного публичного субъекта - общину, муниципалитет. Организация муниципальных общин, признание их гражданской правосубъектности, включение их в земельные отношения как раз может способствовать обеспечению принадлежности земли местному населению, главным образом крестьянству. Для этого нужно предоставить основное отчуждаемое вещное право на землю для частных лиц - право постоянного землепользования - общине, представляющей собой местное население, сельчан. А для осуществления хозяйственного владения землей община может предоставлять земельные участки в аренду, личное пользование и т.п. конкретным сельхозпроизводителям. В таких условиях для общины становится вполне возможным сохранить принадлежность земли и обеспечить рациональное использование в интересах всего населения общины (к слову, подобная организация, где активным участником земельных отношений являются муниципалитеты, широко распространена в мире). При этом такая организация не ведет к сокращению спроса на рынке земли, но, напротив, снижает предложение без серьезного ущерба для сельскохозяйственного производства. И если разумная организация муниципальных общин на селе и внедрение описанных механизмов примет массовый характер, то целесообразно отказаться от административных ограничений рыночного оборота земли.

Дальше нам необходимо отметить следующее. Являясь принципиальными сторонниками включения земли как объекта в рыночный оборот, считаем, что признание за частными лицами права собственности на землю является худшим механизмом такого включения ее в рынок. Помимо прочих негативных моментов признание частной собственности неизбежно приведет и к тому, что находящиеся в частной собственности земельные фонды ни на каком вещном праве не будут уже принадлежать обществу (стране). Но, напротив, применение отчуждаемого и неприкосновенного вещного права постоянного

землепользования позволяет сделать земельный участок объектом купли-продажи, залога, аренды и т.п., а также, сохранить одновременную номинальную принадлежность земли обществу страны и применять в отношении земли обязанность ее хозяина использовать объект в соответствии с целевым назначением, осуществлять работы по ее сохранению и др.

Передача земли в постоянное землепользование муниципальным общинам потенциально может осуществляться путем ее безвозмездной передачи с одновременным замещением стороны договора (арендодателя) по тем договорам, которые будут заключены с государством впредь и до передачи земли муниципальным общинам. Необходимо также законодательно определить, что отчуждение и залог земли муниципальными общинами может осуществляться не органом местного самоуправления, а общим собранием общины с участием необходимого количества ее членов и голосованием «за» квалифицированного большинства.

Конечно, участие муниципальных общин в отношениях, в принципе, не исключает и участия на рынке земли всех прочих субъектов и частных лиц, которые также вправе свободно приобрести, произвести отчуждение, заложить и обладать землей в своих интересах на праве постоянного землепользования. Количество (размер) земельных участков, принадлежащих частным лицам, не должно ограничиваться. Также при такой организации отношений не имеют смысла ограничения владения землей для иностранных граждан.

Кроме того, мы согласны с известным предложением: земля должна принадлежать народу. Реализация этого принципа в нормах права имеет мировоззренческое значение, позволяет приостановить процессы отчуждения основного населения страны от государства и участия в общественном интересе, способствует созданию психологического климата в стране для формирования гражданского общества. С юридической точки зрения, это связано с признанием гражданской правосубъектности общества как публичного субъекта и носителя вещного нрава на природные объекты. При этом, формирование каких-то специальных общественных органов и вообще признание полной гражданской дееспособности общества не обязательно (во всяком случае, на современном этапе развития отношений).

Вообще, при решении земельного вопроса нужно учитывать всю его сложность и значимость, где мы можем выделить следующие моменты.

Во-первых, земля как природный объект является особым объектом, значимым с точки зрения экологических отношений. Соответственно, правовое регулирование должно отражать экологическое значение, в том числе, к примеру, и мерами экологизации гражданско-правовых

отношений и, в частности, земля, выступая в гражданском обороте, не должна быть объектом права собственности.

Во-вторых, земельный вопрос тесно связывается с государственно-политической организацией общественных отношений в стране(и за ее пределами).

В-третьих, его решение сопряжено с решением в целом социально-экономического положения села.

В-четвертых, он зависит от чисто экономических факторов развития все системы отношений (привлечения инвестиций, конкурентоспособности сельскохозяйственной продукции, антимонопольного регулирования, соотношения цен на сельхозпродукцию и промышленные товары).

Значит, решение земельного вопроса должно осуществляться вместе с решением всего клубка проблем в едином направлении решения большой задачи – освоения жизненного пространства.

// Отечественный потенциал развития национальной экономики Казахстана на рубеже веков. Материалы республиканской научной конференции 17-18 ноября 2000 г.