

러시아 토지제도의 변천과 현황

- 토지소유권에 관한 논의를 중심으로 -

The changes and current status of the Russian land system
- a discussion on land ownership

이 제 우*

Lee, Je Woo

차 례

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| I. 들어가며 | III. 현행 토지소유제도 |
| II. 토지소유제도의 변천 | 1. 토지 사유화에 의한 소유권 취득 방안 |
| 1. 제정 러시아 아래에서 토지에 대한
개인소유권의 보장 | 2. 국가소유 토지의 저조한 사유화 배경 |
| 2. 사회주의 체제 아래에서 토지에 대
한 개인소유권의 부정 | IV. 나가며 |
| 3. 탈사회주의법과 토지소유권의 회복 | <abstract> |
| | <참고문헌> |

ABSTRACT

1. Contents

(1) Research Objectives

The purpose of this research is to examine the past history and current status of land ownership in Russia. Particular emphasis is placed on how after the dissolution of the Soviet Union land was privatized in the Russian Federation. Moreover, this research delves into the reasons for the slow process of land privatization during the past two decades.

(2) Research method

This research was carried out by conducting a legal analysis of Soviet and post-Soviet academic writings and legislative texts. Both Russian and Korean literature was referenced for this research.

(3) Research findings

The slow process of land privatization in Russia is due to legislative and political reasons. It is expected that the level of land privatization will remain low for the foreseeable future.

* 강남대학교 부동산건설학부 교수, jewoolee@kangnam.ac.kr

▷ 접수일(2019년 8월 1일), 수정일(1차 : 2019년 8월 5일, 2차 : 2019년 8월 10일), 게재확정일(2019년 8월 14일)

2. Results

Under socialist law land ownership was abolished and in its place the right to use land was recognized. Land was the subject of public, not private law. After the fall of the socialist regime, land ownership was restored in Russia. The privatization of land was gradually carried out and the process is still ongoing even to this day. However the level of privatization remains low. This is mainly due to the wide recognition of the right to use land. Also the cumbersome and time-consuming process of privatization, as well as the lack of capital necessary for the purchase of state-owned land is proving to be a significant hindrance.

3. Key words

Russian law, socialist law, land ownership, privatization, Land Code, Civil Code.

국문초록

러시아는 체제전환 이후 사회주의법 아래에서 국유화되었던 토지에 대한 개인의 소유권을 회복시키고 국가, 즉 연방 및 지방정부 소유의 토지에 대한 사유화를 진행해왔다. 그래서 오늘날 러시아에서 원칙적으로 개인이 토지에 대한 소유권을 취득하고 이를 자유롭게 사용·수익·처분하는 것이 가능하다. 그런데 현재 90% 이상의 토지를 여전히 국가가 소유하고 있다는 점에서 토지사유화가 저조함을 알 수 있다. 이러한 현상의 배경으로는 국가소유 토지에 대한 무상사용권을 광범위하게 인정하는 점, 사유화 절차가 복잡하고 비합리적이라는 점 그리고 토지 사유화를 위한 러시아 국내에 민간자본이 부족한 점 등을 들 수 있다. 토지 사유화의 걸림돌이 되는 이러한 사정이 정책적으로나 정치적으로 쉽게 바뀌기 어렵기 때문에 러시아에서 토지의 사유화는 앞으로도 계속해서 높지 않은 수준을 유지할 것으로 예상된다.

핵심어 : 러시아법, 사회주의법, 토지소유권, 사유화, 토지법전, 민법전

I. 들어가며

러시아연방이 사회주의를 폐기하고 자본주의로 회귀한지 어느덧 30년이 되어간다. 그동안 러시아연방은 탈(脫)사회주의법이라는 기본노선을 추구하면서 사회주의 체제 아래 존재하였던 생산수단에 대한 국가의 독점을 폐지하고 시장경제를 회복시키기 위한 다양한 노력을 하였다. 그리고 이러한 노력의 일환으로 러시아연방

은 국유화되었던 토지에 대한 개인소유권을 인정하고 연방 및 지방정부¹⁾ 소유의 토지에 대한 사유화(приватизация)를 진행해왔다. 그래서 오늘날 러시아연방에서 원칙적으로 개인이 토지에 대한 소유권을 취득하고 이를 자유롭게 사용·수익·처분하는 것이 가능하다.

그런데 흥미로운 사실은 러시아연방에서 여전히 대부분의 토지가 국가, 즉 연방 또는 지방정부 소유로 남아있다는 점이다.²⁾ 탈사회주의법을 지향한지 사반세기가 훨씬 넘게 지난 오

1) 러시아연방은 연방국가로서 주(州), 연방시, 공화국, 자치주, 자치구 등 85개의 연방주체(субъект Российской Федерации)로 구성되어 있다.

2) 현재 90% 이상의 토지를 여전히 국가와 연방주체가 소유하고 있다[Суханов Е. А. Вещное право. М.: Статут, 2016. С. 27]. 이와 관련된 자세한 논의는 이 논문 'III. 2.' 참조.

늘날에도 거의 모든 토지가 개인으로 이전되지 않은 것은 쉽게 이해하기 어렵다. 이런 점에서 그동안 러시아연방이 토지 사유화를 어떻게 진행하였으며 왜 대부분의 토지에 대한 소유권을 여전히 국가가 향유하고 있는지 살펴볼 필요가 있다. 국내에서 이루어진 기존의 연구³⁾는 대부분 러시아의 토지제도 전반에 대한 일반론에 그쳤다는 점에서 위의 현상을 직접적으로 분석하지 않았다. 반면 이 논문은 토지제도의 변천과 현황을 분석하는 동시에 토지사유화에 따라 토지소유권이 부여되는 근거와 모습을 비판적으로 살펴본다는 점에서 차별성을 갖는다. 이러한 작업은 비교법적으로도 의미가 있으며, 더 나아가서 향후 통일한반도에서 북한지역의 토지를 사유화하는 데 시사점을 제공하기도 한다.

위의 이러한 목적을 위해서 이 논문은 우선 토지소유권의 연혁(II.)을 살펴보기로 한다. 이를 통해서 제정 러시아 시대에 인정되던 토지소유권이 사회주의 체제 아래에서 어떤 이유로 부정되었는지, 그리고 국가가 토지를 독점하고 있는 상황에서 토지에 대한 다양한 권리가 어떻게 인정되었는지 분석하기로 한다. 더 나아가 소비에트연방의 붕괴 이후 체제전환 과정에서 토지소유권이 어떻게 회복되었는지 상세하게 다루기로 한다. 다음으로 오늘날 토지소유권이 부여되는 근거와 모습을 검토(III.)하기로 한다. 이와 관련하여 특히 러시아연방에서 국가소유 토지의 사유화가 저조한 이유를 짚어보기로 한다. 마지막으로 논문의 내용을 정리하고 간단하게나마 우리나라에 대한 시사점을 도출(IV.)하면서 글을 마무리하기로 한다.

II. 토지소유제도의 변천

1. 제정 러시아 아래에서 토지에 대한 개인소유권의 보장

19세기 말 20세기 초 제정 러시아에서 이루어진 토지의 규율은 유럽의 다른 법제와 비교했을 때 크게 다르지 않았다. 모든 면에서 유사한 것은 아니지만 적어도 토지소유권과 관련해서는 본질적인 차이가 존재하지 않았다. 다른 주요 법제와 마찬가지로 제정 러시아에서도 토지에 대한 사유제도가 인정되고 토지가 사법(私法)상 물건으로서 비교적 자유롭게 거래되었다. 이 당시 가장 중요한 법원(法源)인 '제정 러시아 법률요람(Свод Законов Российской Империи)'⁴⁾ 제10권 제1부(민법)에 따르면 물건은 부동산(недвижимое имущество)과 동산(движимое имущество)으로 구분(제383조)되었으며, 부동산으로는 토지를 비롯하여 건축물 등이 인정(제384조)되었다.⁵⁾ 토지소유자는 토지를 점유, 사용 및 처분할 수 있는 권능을 향유(제423조)하고, 이는 토지의 지표면은 물론 지하자원에 대해서까지 그 범위가 인정(제424조)되었다. 이 시기에 활동한 제정 러시아의 주요 법학자들도 모두 토지가 민사상 물건으로서 사법(私法)에 의해서 규율된다는 점을 인정하였다.⁶⁾

2. 사회주의 체제 아래에서 토지에 대한 개인소유권의 부정

1) 국가에 의한 토지의 독점

제정 러시아의 붕괴와 더불어 새롭게 집권

3) 이상영, 러시아연방 민법상 부동산의 특색과 시사점, 비교사법 제21권 4호(통권67호), (2014. 11.), 1665 이하; 이상영, 러시아 민법상 토지소유권의 특색과 이해, 법조 통권 688호, (2014. 1.), 60 이하; 조영관, 러시아 토지 사유화의 전개과정 토지법을 중심으로, 슬라브학보 제21권 1호, (2006. 3.), 299 이하; 박수혁, 러시아에서의 사유화에 관한 법적 고찰, 저스티스 제27권 1호, (1994. 7.), 111 이하 등이 있다.

4) 법률요람은 그 내용이나 구조를 토대로 판단할 때 근대민법전에 근접했다. 나폴레옹 민법전의 강한 영향 아래 편찬된 법률요람에 대한 자세한 논의는 이제우·명순구, 러시아연방 민법전의 전면개정 - 기본원칙과 관습법을 중심으로-, 법조 제63권 제8호(통권 제695권), (2014. 8.), 114-115 참조.

5) 제정 러시아에서 건축물이 부동산으로 인정되었다는 점에서 건물 등이 토지와 별개의 독립된 부동산으로 규정되었음을 알 수 있다. 이는 유럽의 다른 주요 법제와 달리 러시아가 취했던 전통적인 입장이며, 오늘날 러시아연방에서도 이러한 입장이 유지되고 있다.

6) 가령, Шершеневич Г. Ф., Учебник русского гражданского права (1907г.). М.: Спарк, 1995. С. 94-112; Победоносцев К. П., Курс гражданского права. Ч. 1: Вещные права. М.: Статут, 2002. С. 80-98 등 참조.

한 불세비키 정권은 최우선적으로 '토지에 관한 법령(Декрет о земле)'⁷⁾을 공포하였다.⁸⁾ 이에 따라 토지에 대한 개인소유권이 영원히 폐기되었으며 기존의 소유자들에게 어떤 보상도 없이 모든 토지가 몰수되었다. 토지는 '전(全)민족의 소유(всенародное достояние)'로 이전됨이 선언되는 등 사실상 국유화되었으며⁹⁾, 이와 동시에 모든 노동자들에게 토지사용권이라는 제한된 권리만이 인정되었다.

'토지에 관한 법령'에 이어서 러시아사회주의연방소비에트공화국(이하 '러시아공화국')¹⁰⁾ 1918년 헌법(Конституция РСФСР 1918 года)과 '토지의 사회화에 관한 기본법(Основной закон о социализации земли)'¹¹⁾이 제정되면서 '토지에 관한 법령'의 내용이 확정되었다. 토지에 대한 사유가 부정됨을 헌법 차원에서 재확인하였으며(1918년 헌법 제3조), 토지사용권은 자신의 노동으로서 직접 토지를 경작하는 자만 향유한다는 점이 규정되었다(토지의 사회화에 관한 기본법 제3조).

1922년에는 토지를 규율하는 데 가장 중요한 법원(法源)인 러시아공화국 토지법전(Земельный кодекс РСФСР 1922 года)이 제정되었다. 러시아공화국 민법전(Гражданский кодекс РСФСР 1922 года)도 같은 해에 제정되었지만 이미 토지가 국유화된 이상 토지를 규

율하는 데 민법전은 매우 제한적인 의미만 가질 뿐이었다. 1922년 민법전은 토지가 국가의 소유이고 국가에 의해서 독점되어 사적인 거래의 대상이 될 수 없음을 명시(제21조, 제53조)하였다. 또한 입법자에 의한 공식 해설(примечание)에 따르면 토지에 대한 개인소유권을 폐기한 결과 물건을 부동산과 동산으로 더 이상 구분할 실익이 없었다.¹²⁾ 이로써 1922년 민법전을 비롯해서 이후 새롭게 제정된 1964년 민법전 어디에도 '부동산(недвижимость)'이라는 용어는 등장하지 않았으며, 이는 소비에트연방이 존재하던 기간 내내 지속되었고, 소비에트연방의 붕괴 이후 새롭게 제정된 러시아연방 1994년 민법전에서야 재등장하였다.¹³⁾ 결국 사회주의 체제 아래에서 토지는 더 이상 사법적 규율이 아닌 공법적 규율의 대상이 되었던 것이다.

2) 토지를 사용할 권리의 인정

토지소유권을 부정함에 따라 이를 대신하여 인정하게 된 토지사용권은 그 법적 성질이 사법(私法)상 권리라고 보기 어려웠다. 토지사용권은 국가기관의 행정결정에 따라 국가로부터 부여받을 수 있는 권리로서 개인이 자신의 의사에 따라 자유롭게 취득할 수 있는 권리가 아니었다.¹⁴⁾ 그러므로 법률행위(сделка)를 통한 토지사용권의 취득은 허용될 여지가 없었다. 게다가

7) 러시아는 전통적으로 법령의 명칭을 '000에 관한 법'으로 한다. 그러므로 "에 관한"도 공식 범명의 일부이다.

8) 불세비키 혁명이 발발한 것은 1917년 11월 7일(구력으로 10월 25일)이며, '토지에 관한 법령'이 공포된 것은 다음 날인 1917년 11월 8일(구력으로 10월 26일)이다.

9) '전민족의 소유'라는 새로운 소유형태에 대해서 소비에트 법률가들 사이에서 논란이 없지는 않았으나 다수설은 '토지의 관한 법령'에서 사용한 '전민족의 소유'로의 이전에 의해서 토지가 국유화되었다는 입장을 취하였다. 이에 관한 자세한 내용은 Кодификация Российского Частного Права, под. ред. Д.А. Медведева, "Кодификация российского земельного законодательства (взгляд с позиций частного права)" (автор главы: В.В. Чубаров), М.: Статут, 2017, С. 397 참조.

10) 제정 러시아의 붕괴 이후 불세비키 세력은 러시아사회주의연방소비에트공화국(Российская Социалистическая Федеративная Советская Республика, 이후 '러시아공화국')을 건국하였다. 이후 1922년 12월 30일 소비에트연방(Союз Советских Социалистических Республик)이 형성되면서 러시아공화국은 다른 사회주의연방소비에트공화국들과 더불어 소비에트연방의 구성공화국이 되었다. 소비에트연방의 구성공화국은 총 15개이었는데 그 가운데 러시아공화국이 규모나 연방에 미치는 영향력 면에서 절대적인 위상을 가졌으며, 이는 법제도의 형성에서 담당했던 역할에서도 마찬가지였다. 이에 관한 자세한 내용은 명순구·이제우, 러시아법입문, 세창출판사, 2009, 203 이하의 내용 참조.

11) 1918년 2월 9일(구력으로 1월 27일)에 제정되었다.

12) Примечание к ст. 21 ГК РСФСР 1922 г. Кодификация российского гражданского права, Издательство института частного права, Екатеринбург: 2003, С. 613 참조.

13) Кодификация Российского Частного Права, под. ред. Д.А. Медведева, "Кодификация законодательства о вещном праве" (автор главы: Е.А. Суханов), М.: Статут, 2008, С. 75.

가 토지사용권은 특정 목적을 위해서만 행사할 수 있고, 원칙적으로 이러한 토지사용권의 행사는 이를 향유하는 권리주체의 의무로 인정되기까지 하였다.¹⁵⁾ 토지사용권은 기간의 제한 없이 부여(1922년 토지법전 제11조)되었지만 이를 향유하는 개인은 자신의 노동으로 토지를 경작할 의무를 부담(1922년 토지법전 제16조)하였으며, 타인의 노동력을 사용하는 것이 엄격하게 금지되었다. 이밖에 토지사용권은 원칙적으로 토지를 점유하여 사실적 지배를 하는 동안에만 인정¹⁶⁾되었다는 점에서 매우 제한적인 권리였음을 알 수 있다.

이후 토지법은 개인의 토지사용권을 다소 약화시키는 방향으로 발전하였다. 1970년에 새롭게 제정된 러시아공화국 토지법전(Земельный кодекс РСФСР 1970 года)에 따르면 토지사용권은 '영구(무기한)사용권[постоянное(бессрочное) пользование]'과 '일시적 사용권(временное пользование)'으로 구분되었다(제11조). 그런데 영구(무기한)사용권은 집단농장(колхоз)만 주어졌는데, 이는 명칭 그대로 기한의 제한 없이 토지를 계속해서 사용할 권리였다.¹⁷⁾ 반면 시민(자연인)¹⁸⁾ 및 기업 등의 법인은 일시적 사용권만 향유하였다. 단기 사용권은 3년, 장기 사용권은 최대 10년까지 인정되었으며, 기간의 연장은 생산상의 필요에 따라 토지를 제공한 국가기관의 결정으로 이루어졌다.

한편 소비에트 시대에 토지에 대해서 인정되었던 또 다른 권리로서 상속가능종신토지점

유권(пожизненное наследуемое владение)을 들 수 있다. 이 권리는 소비에트연방이 붕괴하기 직전인 1990년에 새롭게 도입되었던 권리로서 토지에 대한 소유권을 인정하는 데 회의적이었던 입법자가 절충안으로서 새롭게 창설한 권리였다. 이런 이유에서 상속가능종신토지점유권의 법적 성질은 토지소유권과 영구(무기한)사용권 중간 정도에 해당한다.¹⁹⁾ 이 권리는 토지를 경작하거나 주거의 건설을 목적으로 토지를 점유 및 사용할 수 있는 권리로서 시민(자연인)에게만 부여되었으며 상속을 통해서 이전이 허용되었다.

3. 탈사회주의법과 토지소유권의 회복

1) 체제전환 초기 : 토지소유권의 제한적 인정

소비에트연방의 붕괴와 이에 따른 사회주의의 폐기는 1917년 볼셰비키 혁명 이전 제정 러시아에서 인정되었던 구체제의 회복을 의미하였다. 다만 한 세기 전에는 토지에 대한 개인 소유권이 하루아침에 부정·폐기되었던 것과 달리 이를 복원시키는 것은 오랜 시간과 많은 노력을 요하는 과정이었다.

우선, 소비에트연방 시대에 최후로 입법되었던 일련의 법령에서 토지에 대하여 수십 년 동안 유지되었던 금지 및 제한사항이 완화되기 시작하였다. 우선 1989년 11월에 제정된 '임대차에 관한 소비에트연방 및 연방공화국 기본법

14) Д.А. Медведева, "Кодификация российского земельного законодательства (взгляд с позиций частного права)" (автор главы: В.В. Чубаров), М.: Статут, 2017, С. 401.

15) Турубинер А. М. Право государственной собственности на землю в Советском Союзе. М.: МГУ, 1958. С. 241-242.

16) Григорьев В. К., Советское земельное право. М.: Госюриздат, 1957. С. 50.

17) 토지의 영구(무기한)사용권에 관한 자세한 내용은 Бьшков П.А. "Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками", Правовая инициатива, 2013. 12, <<http://49e.ru/ru/2013/12/7>>, (인터넷 최종방문: 2019. 7. 27.) 참조.

18) 러시아 민사법은 전통적으로 민사상 권리의무의 주체를 자연인(физическое лицо) 대신 시민(гражданин)으로 규정해왔다. 이 논문에서도 원어에 충실하기 위해서 용어를 직역하여 '시민'이라고 표기하고 독자의 편의를 위해서 '자연인'을 병기하기로 한다.

19) Бьшков П.А. "Право пожизненного наследуемого владения земельным участком по законодательству Российской Федерации", Правовая инициатива, 2014. 1, <<http://49e.ru/ru/2014/1/12>>, (인터넷 최종방문: 2019. 7. 27.) 참조.

(Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде, 이하 '임대차 기본법')에서 토지가 임대차의 목적이 될 수 있다(제3조)고 명시하였는데 소비에트 시대에 일관되게 토지에 대해서 무상의 원칙이 엄격하게 유지되었던 점을 고려하면 이러한 입법은 기존 입장의 본질적인 변화를 의미하였다. 다만 여전히 토지를 임대할 수 있는 권리는 인민위원회(Советы народных депутатов)로 대변되는 국가만이 향유하였다는 점에서 변화는 제한적이었다.

이후, 토지에 대한 개인소유권이 처음으로 인정된 것은 각각 1990년 11월 22일과 23일에 제정된 '농민의 농업경영에 관한 러시아공화국 법률(Закон РСФСР "О крестьянском (фермерском) хозяйстве", 이하 '농업경영법')'과 '토지개혁에 관한 러시아공화국 법률(Закон РСФСР "О земельной реформе", 이하 '토지개혁법')'이다.²⁰⁾ 농업경영법은 농업경영을 하고자 하는 시민(자연인)은 인민위원회에 신청을 하면 인민위원회의 결정에 따라 임차권, 상속가능 종신토지점유권(пожизненное наследуемое владение) 또는 소유권에 기하여 토지를 인도받겠다고 규정(제5조)하였다. 토지개혁법은 토지에 대한 소유권이 농업경영, 원예(園藝), 축산업 등을 비롯하여 기타 농업(сельскохозяйственное производство)과 관련된 목적을 위하여 시민(자연인)에게 이전될 수 있다고 규정(제4조 제1단락)하였다. 흥미롭게도 두 법률은 1978년 러시아공화국 헌법의 개정이 이루어지기 전에 제정되었던 관계로 제정과 동시에 그 당시의 헌법에 반하는 결과를 낳았다. 다만 두 법률 제정 후 3주가 채 지나기 전에 1978년 러시아공화국 헌법이 개정되어 개인에게도 토지가 이전 가능해졌다(제12조 제2단락). 다만 개인이 토지를 소유하게 될 경우 이를 소유하게 된 시점부터 10년 동안 처분할 수 없는 제한도 함

계 규정되었으며, 토지를 처분하는 것도 (상속을 제외하면) 개인이 아닌 인민위원회, 즉 국가에 대해서만 가능하였다(제12조 제3단락).²¹⁾

이밖에 1991년 4월에 제정된 러시아공화국 토지법전(Земельный кодекс РСФСР 1991 года)에서도 시민(자연인)이 토지에 대한 소유권을 취득할 수 있다(제7조)고 명시하였고, 토지를 소유하는 자는 이를 임대할 수 있다고 규정(제13조 제4단락)하였다. 다만 임대기간은 최대 5년으로 제한되었고, 임대를 할 수 있는 요건으로는 일시적 노동능력의 상실, 군입대 및 학업만이 인정되었다. 1991년 러시아공화국 토지법전도 1978년 러시아공화국 헌법과 마찬가지로 개인이 토지를 처분할 경우 이를 국가에만 이전할 수 있도록 제한하였으며, 인민위원회로부터 추가로 토지를 매수할 경우에는 법에서 정한 규모 이하만 취득할 수 있었다(제52조 제8항).

1991년 말 소비에트연방이 공식적으로 해체된 이후에도 곧바로 새로운 체제에 부합하는 새 헌법과 민법전 및 토지법전 등의 주요 법전이 제정될 수 없었기 때문에 관련 입법이 이루어지기 전까지는 기존의 법이 효력을 유지하였으며, 필요에 따라 개정이 단행되었다. 우선 1978년 러시아공화국 헌법이 1992년 12월에 재차 개정되면서 토지의 처분에 관한 제한이 일부 폐기되었다. 토지를 소유하는 자는 주말농장(личное дачное хозяйство)의 운영이나 거주를 위한 건축 등의 사용목적은 변경하지 않는 한 처분 제한 기간과 상관없이 토지를 처분할 수 있게 되었으며, 이러한 처분은 인민위원회 외에 개인에게도 가능하게 되었다(제12조 제3 내지 5단락). 한편 주말농장이나 주거용 건물의 건축 등의 목적이 아닌 다른 목적으로 토지를 이전하는 경우에는 당초 국가로부터 이를 무상으로 받은 자는 10년, 유상으로 받은 자는 5년의 처분금지 조항을 이전과 동일하게 적용받았다.

20) 한편 '러시아공화국에서의 소유권에 관한 법률(Закон РСФСР "О собственности в РСФСР")'은 소유권의 객체에 토지를 포함시켰으며, 이는 개인, 국가, 지방정부 등의 소유 아래에 있을 수 있음을 명시하였다(제2조 제3항, 제4항).

21) Закон РСФСР от 15.12.1990 N 423-1.

이처럼 토지에 대한 개인소유권이 인정되기 시작한 초기인 소비에트연방 시대의 최후 3년(1989년~1991년)과 러시아연방 시대의 최초 2년(1991년~1992년) 동안 개인소유권은 제한적으로만 규정되었던 점을 알 수 있다. 특히 토지소유권이 인정되었음에도 그 취득이나 처분에 상당한 정도의 제한이 따랐던 점에서 여전히 완전한 의미에서의 토지사유제가 확립되었다고 보기 힘들다.

2) 체제전환 성숙기: 본격적인 토지소유권의 인정

결국 1993년 12월에 제정된 러시아연방 헌법에서야 진정한 의미에서 제한이 없는 토지소유권이 규정되었다. 새 헌법은 시민(자연인)과 법인은 토지를 사적으로 소유할 권리를 갖는다는 원칙을 선언하고 환경을 훼손하거나 타인의 이익에 손해를 야기하는 경우가 아닌 한 자유롭게 소유권을 행사할 수 있음을 명시(제36조 제2항)하였다. 이로써 토지의 소유 목적에 따라 제한을 하거나 소유권 취득 이후 일정한 기간이 경과해야 처분을 허용했던 기존의 여러 제한이 폐기되면서 사회주의헌법을 탈피하게 되었다.²²⁾

그리고 같은 달 새 헌법 제정 보름 만에 '러시아연방 헌법에 대한 러시아연방 토지법의 부합에 관한 러시아연방 대통령령(Указ Президента РФ "О приведении земельного законо-

дательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации)"'을 통해서 새 헌법에 반하는 토지법전의 여러 규범의 효력을 소멸시켰다.²³⁾ 이로써 앞에서 살펴본 바와 같이 토지소유권에 대해서 상당한 제한을 명시하고 있던 1991년 러시아공화국 토지법전 제13조, 제52조 제8항 등의 여러 규정이 모두 무효로 인정되었다.

한편 토지소유권에 관한 중요한 법원(法源)이 될 러시아연방 민법전은 그 제정 작업이 장기화되면서 1995년 1월에 재산법 가운데 채권각칙을 제외한 제1부가 먼저 시행²⁴⁾되었다. 기존의 사회주의 민법전인 러시아공화국 1922년 민법전 및 1964년 민법전과 달리 러시아연방 민법전에는 부동산 개념이 제도입되어 토지가 다시 민사법의 객체로 규정되었다(제130조). 또한 제1부 제2편(소유권과 그 밖의 물건)²⁵⁾에서 제17장 '토지에 대한 소유권과 그 밖의 물건(Право собственности и другие вещные права на землю)'을 별도의 장(章)으로 두어 토지에 대한 민사적 규율을 준비하였으나 그 효력은 토지법전이 제정될 때까지 보류²⁶⁾되었다.²⁷⁾ 실제로 러시아연방 민법전 제17장은 러시아연방 토지법전이 제정된 2001년²⁸⁾에 이르러서야 그 효력이 발생하였는데 이로써 제정 러시아의 붕괴 이후 거의 90년 만에 토지에 대한 사법적 규율이 다시 이루어지게 되었다. 다만 러시아연방 민법전이 토지를 규율하는 데 사회주의 민법전과 본질적으로 달랐음에도 불

22) Лиманская А. П. Земельное право. Общая часть. Российский государственный университет правосудия, 2017. С. 34.

23) 1993년 초부터 러시아연방에서는 비상통치가 이루어지고 있던 관계로 대통령이 막강한 권한을 행사하였으며, 그 일환으로 대통령령으로서 법률을 개정할 수 있었다. 이에 관련된 자세한 논의는 김승대, 러시아헌법론 - 자유민주주의로의 체제전환에 관한 헌법적 연구-, 법문사, 1998, 184 이하 참조.

24) 러시아연방 민법전의 제정 과정에 대한 논의로는 신영호, "러시아연방 신민법전의 특색(I) -총칙편과 물건법을 중심으로-", 고려법학 제50호 (2008. 4.), 327 이하 참조.

25) 러시아연방 민법전 제1부 제2편의 표제가 '물권'이 아닌 '소유권과 그 밖의 물건'인 점에 대한 논의는 이제우, 러시아연방 물건법의 개정 동향, 경희법학 제53권 제3호 (2018. 9.) 193 이하 참조.

26) Статья 13 Федерального закона "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" от 30.11.1994 N 52-ФЗ.

27) 러시아연방 민법전 제1부 제17장의 발효와 토지법전의 제정은 정치세력 간에 첨예한 갈등을 야기하였고 이는 입법작업을 어렵게 만들었다. 이에 관한 논의로는 장덕준, "러시아 농지사유화의 전개", 사회과학연구 제17집 (2004) 참조.

28) Федеральный закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 137-ФЗ.

구하고 여전히 공법적 요소를 많이 포함하고 있었다.

러시아연방 민법전 제1부 제17장은 총 28개의 조문(제260조~제287조)으로 구성되어 있다. 토지를 소유하는 자는 원칙적으로 이를 자유롭게 처분할 수 있으며, 담보물로 제공하거나 임대할 수 있다(제260조 제1항). 그러나 법에서 사용 용도가 지정되어 있는 토지는 그 용도의 범위 내에서만 사용할 수 있으며(제260조 제2항) 지정용도에 반하는 방식으로 토지를 사용하는 경우 국가는 소유자로부터 토지를 수용할 수 있다(제284조). (아래29)에서 자세히 살펴볼겠지만 비록 국가가 토지를 수용하기 위한 절차와 요건이 까다로운 편이지만 지정된 용도에 반하는 사용만으로 토지소유권은 잃을 수 있다는 점은 토지소유제도가 다른 주요 법제에 비해서 많은 제한을 받고 있음을 보여준다. 다만 국가소유의 토지를 무상양도 받으면서 처음부터 일정한 용도로만 사용할 것이 요구되는 경우가 많고 이러한 토지에 대해서만 그 사용용도를 엄격하게 제한한다는 점을 고려하면 토지의 수용이 토지에 대한 소유권을 심각하게 훼손하는 제한이라고 말하기는 어려운 측면도 없지 않다.

Ⅲ. 현행 토지소유제도

러시아연방 토지법전은 2001년 제정 이후 필요할 때마다 작은 규모의 개정이 주기적으로 이루어지다가 2014년 7월 전체 1/3 정도에 해당하는 법규범이 새롭게 추가되는 등의 전면개정이 단행되었다. 이로써 러시아연방 토지법전에 존재하던 법적 흠결이 많이 보완되고, 기존에 여러 법률에 분산되어 있던 규범을 토지법전으로 편입시킴에 따라 토지를 규율하는 데 일관성을 향상시킬 수 있었다.³⁰⁾ 그런데 이처럼 체제

전환 이후 토지에 대한 권리를 규율하는 데 토지법전이 핵심적인 법원(法源)의 역할을 담당한다는 점은 러시아에서 토지에 대하여 사법적 규율뿐만 아니라 공법적 규제가 계속해서 중요하다는 사실을 보여준다. 실제로 오늘날에도 계속해서 진행되고 있는 국가소유 토지의 사유화와 관련하여 주요 규범 대부분이 토지법전에 집중되어 있다.

아래에서는 현행 토지제도 아래에서 개인이 국가소유 토지의 사유화에 따라 토지소유권을 취득하는 내용을 살펴보고, 사유화가 지지부진한 배경을 분석하기로 한다.

1. 토지 사유화에 의한 소유권 취득 방안

1) 국가소유 토지의 유상양도

가) 경매 등을 통한 토지의 매입

러시아연방 토지법전 제39조의3는 경매(аукцион)를 통한 국가소유 토지의 유상양도를 규율한다. 경매에 의한 토지의 매입을 원칙으로 하되(본조 제1항), 예외적으로 일정한 경우에는 경매의 진행 없이도 토지의 매입이 가능(본조 제2항)하다.

나) 민영화된 기업에 의한 토지의 매입

1994년 7월 '러시아연방 국가 및 지방정부 기업의 민영화에 관한 국가정책 기본규정(Основные положения Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, 이하 '기업의 민영화에 관한 기본규정')이라는 대통령령이 공포되어 국영기업이었다가 민영화된 기업(приватизированн

29) 이 논문 'Ⅲ. 1. 2) 국가소유 토지의 무상양도' 참조.

30) Ковальчук Н. И. Новации в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Вестник Омского университета. Серия «Право», 2015. С. 210.

ое предприятие)³¹⁾이 토지를 매입을 할 수 있는 근거가 확립되었다.³²⁾ ‘기업의 민영화에 관한 기본규정’에 의하면 민영화된 기업은 그 선택에 따라 기업이 소유하는 건축물 등이 위치하고 있는 토지에 대해서 소유권 또는 장기임차권을 보장받았다(제4조 제6항). 다만 이러한 법적 토대가 마련되었음에도 불구하고 실제로 이를 원인으로 기업이 토지를 매입한 것은 미미한 수준에 머물렀는데 몇 년이 지난 1998년에만 해도 2-3%이었으며³³⁾ 그 이후에도 크게 활성화 되지 않았다.

2) 국가소유 토지의 무상양도

러시아연방 토지법전은 국가소유 토지를 시민(자연인)과 법인에게 무상으로 제공하기 위한 상세한 규정을 두고 있다(제39조의5). 국가소유 토지의 무상양도를 위한 11개의 사유가 인정되는데, 가령 3자녀 이상을 둔 다자녀가정(동조 제6항)이나 무상으로 사용할 수 있는 권리를 인정받고 정해진 용도를 준수하여 토지를 일정 기간 동안 사용한 시민(자연인)(동조 제4항)³⁴⁾ 등이 국유지에 대한 소유권을 취득할 수 있는 자격이 주어진다. 이밖에 극동연방관구³⁵⁾에 위치한 국가소유 토지는 정책적인 이유³⁶⁾에서 무상양도 요건이 완화(동조 제9호)³⁷⁾되어 있어 토지소유권의 취득이 더 수월하다.

러시아연방 토지법전 제39조의5에 따라 무상으로 양도되는 국가소유의 토지는 대부분 그 소유자에게 지정된 용도에 따라 사용할 의무를 부여한다. 그리고 앞에서 언급한 바와 같이 이러한 용도에 반하는 토지의 사용은 토지소유권의 소멸을 야기한다. 다만 소유권의 박탈이 쉽게 인정되는 것은 아니다. 러시아연방 토지법전 제54조의1(토지소유권 박탈 절차)³⁸⁾이 수용 절차를 상세하게 규정하고 있으며, 러시아연방 민법전 제284조(지정용도에 따라 사용되지 않는 토지의 수용)도 수용 요건을 구체적으로 명시하고 있다. 후자에 따르면 농업생산용, 주택용 또는 그 밖의 건축용으로 지정된 토지가 최소한 3년 동안 용도를 준수하지 않고 사용될 경우에만 토지가 수용될 수 있다. 이때 토지개발을 위해서 필수적인 시간이나 자연재해 등 지정용도에 따라 사용할 수 없었던 시간은 위의 기간에 포함시키지 않는다(러시아연방 민법전 제284조 제2문).

2. 국가소유 토지의 저조한 사유화 배경

2018. 1. 1. 기준으로 러시아연방의 토지 전체 중에서 시민(자연인)과 법인이 소유하는 비율은 각각 6.3%와 1.1%에 불과하며, 나머지 92.6%는 국가, 즉 연방 및 지방정부가 소유하였다.³⁹⁾ 토지의 사유화가 본격적으로 진행된 2000년 대 초를 기준으로 하더라도 20년 가까

31) 민영화된 기업에 대해서는 엄구호, “러시아 국영기업의 민영화와 한국의 참여 방안”, 중소기업 (1998. 12.), 206 참조.
 32) 더 정확하게 말하자면 1992년 3월 ‘국가 및 지방정부 기업의 민영화에 따른 시민(자연인) 및 법인에 대한 토지의 매매에 관한 대통령령(Указ Президента РФ от 25.03.1992 N 301 “О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий”)이 처음으로 법인이 토지에 대한 소유권을 취득을 할 수 있다고 규정하였다.
 33) 하유정, 러시아 토지소유권 제도개혁의 성과와 과제, 대외경제정책연구원, 2002, 31-32.
 34) 이 논문 ‘III. 2. 1). 가) 토지무상사용권’ 참조.
 35) 러시아연방은 전국을 가장 큰 행정구역 단위인 연방관구(Федеральный округ)로 구분한다. 총 8개의 연방관구가 있으며, 그 가운데 러시아연방 영토의 40% 정도를 차지하는 가장 큰 연방관구가 극동연방관구이다.
 36) 이에 관해서는 오세용 외, 통일 이후 북한지역 토지등기제도의 수립 방안, 사법정책연구원, 2017, 276 참조.
 37) 세부 내용은 ‘극동연방관구에 속하는 연방주체 영토에 위치한 토지의 제공 특수성 및 러시아연방 개별법을 개정에 대한 연방법률(Федеральный закон “Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации”, 이하 ‘극동연방관구 토지제공법’)에서 규율한다.
 38) Земельный кодекс Российской Федерации Статья 54.1. Порядок отчуждения земельного участка, находящегося в частной собственности, в случае его изъятия в связи с неиспользованием такого земельного участка по целевому назначению или использованием такого земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации.

이 지났지만 여전히 토지의 대부분을 국가가 소유하는 것은 이상해 보일 수 있다. 물론 러시아 영토의 면적이 광활한 점을 고려하면 국유지의 비중이 다른 나라에 비해서 상대적으로 더 높을 수밖에 없는 게 사실이다.⁴⁰⁾ 그러나 2006. 1. 1. 기준으로 시민(자연인)과 법인이 소유하는 토지의 비율이 각각 7.3%와 0.3%이었던 점⁴¹⁾을 고려하면 국가소유 토지의 사유화가 활발하지 않는 데에는 더 본질적인 이유가 있음을 알 수 있다.

1) 토지사용권의 광범위한 인정

가) 토지무상사용권

러시아에서 토지에 대한 국가의 독점이 폐지되고 개인이 토지를 소유할 수 있는 제도가 재 도입 된지 상당한 시간이 흘렀음에도 국가소유의 토지가 계속해서 절대적인 비중을 차지하는 이유는 다양하다. 그 가운데 중요한 의미를 갖는 것은 토지에 대해서 소유권 외에 다른 유형의 권리가 광범위하게 인정되는 점을 들 수 있으며, 이 가운데 특히 토지무상사용권(право безвозмездного срочного пользования земельным участком)이 특기할 만 하다. 러시아연방 토지법전은 시민(자연인)과 법인에게 국가소유의 토지를 무상으로 사용할 수 있는 다양한 사유를 제39조의10 제2항 제1호부터 제20호에서 상세하게 열거하고 있다. 가령, 연방주체법이 정하는 바에 따라 개인의 주거용 건물의 건축 또는 주말농장이나 농업경영과 관련된 활동을 하는 시민(자연인)에게 최대 6년(제6호), 전통적

으로 러시아 북부 지방, 시베리아 및 극동 지역에 살아온 소수민족이 삶의 터전을 유지하고 전통경제활동을 영위할 수 있도록 최대 10년(제13호)의 기간 동안 토지무상사용권이 부여된다.

러시아 토지개혁이 시작될 당시인 체제 전환 초기만 하더라도 시간이 지남에 따라 토지무상사용권을 점차 줄여나갈 것으로 예상되었으나 이 권리는 오히려 더 광범위하게 인정되고 있는데 이는 주거용 건물의 건축을 비롯한 지역발전을 촉진하고자 하는 정책과 무관하지 않다.⁴²⁾ 대표적인 예로 극동연방관구에서의 토지무상사용권을 들 수 있다. 연방법률이 금지하는 활동을 하지 않는 한 시민(자연인)은 극동연방관구에 속한 국가소유의 토지를 최대 1헥타르(10,000 제곱미터)까지 5년의 기간 동안 무상으로 사용할 권리가 부여(극동연방관구 토지제 공법 제4조)되는데, 이는 러시아연방의 서부나 중부에 비해서 상대적으로 낙후되어 있고 인구 밀도가 낮은 극동지역을 개발하고자 하는 국가 정책에서 비롯된 입법이라고 하겠다.

나) 국가소유 토지의 임대차

연방 또는 지방정부의 토지를 무상으로 제공 하는 것 못지않게 국가소유의 토지를 유상으로 임대(аренда)하는 경우도 적지 않다. 러시아연방 토지법전에서 국가소유의 토지를 임차할 수 있는 사유가 무려 38가지나 열거(제39조의6 제2항)되어 있다. 국가소유의 임대차 역시 무상사용과 마찬가지로 일정하게 정해진 기간 동안만 토지의 사용을 허용하지만 임대차계약을 갱신할 수 있는 예외가 광범위하게 규정(제

39) Росреестр: Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, <<https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-ossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>>, (인터넷 최종확인: 2019. 7. 30.)

40) 러시아연방 영토에 관한 자세한 통계는 Росреестр: Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, <<https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-ossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>>, (인터넷 최종확인: 2019. 7. 30.) 참조.

41) Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2005 году, <https://rosreestr.ru/upload/documenty/doc_gosdoc2005.pdf>, (인터넷 최종확인: 2019. 7. 30.)

42) Ковальчук Н. И. Новации в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Вестник Омского университета. Серия «Право», 2015. С. 211.

39조의6 제3항, 제4항)되어 있기 때문에 실제로는 기간의 제한이 큰 의미를 갖지 않는다.

특기할 만한 것으로는 국가소유 토지를 임차할 때 차임과 관련하여 특혜를 누리기도 한다. 일정한 요건을 갖춘 시민(자연인) 또는 법인은 연방 또는 지방정부 소유의 토지를 임차하더라도 토지세 이상의 차임을 지급하지 않을 자격(제39조의7 제5항)을 인정받아 부담 없이 토지를 사용할 수도 있다.

2) 토지사유화 절차의 불합리성

앞서 '기업의 민영화에 관한 기본규정'에 따라 민영화된 기업은 소유하는 건축물 등이 위치하고 있는 토지에 대해서 소유권을 취득할 수 있는 권리가 인정되었음을 살펴보았다. 그런데도 그동안 러시아에서 기업에 의한 토지의 사유화 수준이 지속적으로 낮게 유지되었던 것은 이와 관련된 절차의 복잡성 및 불합리성이 중요한 원인으로 꼽힌다.⁴³⁾ 기업이 토지소유권을 취득하는 데 일반적으로 절차만 2~3년씩 걸리며, 토지에 대한 소유권을 인정받은 후에도 등기를 경료하는 데 추가로 반년에서 1년까지 소요되기도 한다. 뿐만 아니라 기업이 소유하는 건축물 등이 위치하고 있는 토지에 대해서 그 소유권을 취득하더라도 그 범위가 건축물의 건축면적으로만 한정되는 것도 민영화된 기업들에 의한 토지 사유화의 걸림돌로 작용하였다.⁴⁴⁾ 토지사유화 절차의 이러한 불합리성을 개선하기 위한 시도도 있었지만 아직까지는 의미 있는 결실을 맺지 못하고 있다.

3) 국내 민간자본의 부족

현실적으로 국가소유 토지의 사유화를 저해하는 중대한 요소로 러시아 국내의 민간자본

부족을 들 수 있다.⁴⁵⁾ 국가소유 토지를 유상양도하기 위한 제도가 마련되어 있음에도 러시아의 개인과 기업은 자본이 부족하여 이를 매입하지 못하는 경우가 많다. 경우에 따라서는 토지를 저렴한 가격에 매입할 수 있는 특혜가 인정되기도 하지만 이는 제한적으로만 부여되기 때문에 큰 의미는 없다. 결국 국가소유의 토지에 대한 소유권을 직접 취득하기보다는 유상으로 임차하는 것을 선호하게 되는데⁴⁶⁾ 이는 토지의 사유화에 걸림돌도 작용할 수밖에 없다.

IV. 나가며

이상으로 토지소유권을 중심으로 러시아 토지소유제도의 변천과 현황을 살펴보았다. 러시아는 소비에트연방의 붕괴 이후 탈사회주의 법 노선을 추구하면서 토지에 대한 개인소유권을 회복시켰다. 토지소유권의 회복이 일거에 달성될 수 없었기에 체제전환 초기에는 토지소유권을 원칙적으로 인정하면서도 사용 및 처분과 관련하여 많은 제한을 두었다. 그러다가 1990년 중반 새 헌법이 제정되고 그에 이어서 새 민법전과 토지법전이 제정·시행되면서 토지소유권을 보장받을 수 있게 되었다. 그러나 이러한 발전에도 불구하고 러시아에서는 여전히 토지에 대한 사법적 규율보다는 공법적 규제가 많이 이루어지고 있는데, 이는 토지의 사유화가 상당히 낮은 수준에 머물고 있는 것과 관련이 있다.

2000년대에 들어서면서 토지의 사유화가 본격적으로 진행되었지만 러시아에서 여전히 대부분의 토지가 국가소유로 남아있다. 이러한 현상의 배경으로는 국가소유 토지에 대한 무상

43) Хахалин А. В. Анализ и оценка реформ в области земельных отношений и приватизации земли в городах, Фонд «Институт Экономики Города», С. 17.

44) Хахалин А. В. Анализ и оценка реформ в области земельных отношений и приватизации земли в городах, Фонд «Институт Экономики Города», С. 17.

45) 오세용 외, 통일 이후 북한지역 토지등기제도의 수립 방안, 사법정책연구원, 2017, 281.

46) 이에 관한 자세한 논의는 Хахалин А. В. Анализ и оценка реформ в области земельных отношений и приватизации земли в городах, Фонд «Институт Экономики Города», С. 16 참조.

사용권을 광범위하게 인정하는 점, 사유화 절차가 복잡하고 비합리적이라는 점 그리고 토지 사유화를 위한 러시아 국내에 민간자본이 부족한 점 등을 들 수 있다. 토지 사유화의 걸림돌이 되는 이러한 사정이 쉽게 개선되기 어려우며 정책적으로나 정치적인 이유에서도 바뀌지 않을 가능성이 높기 때문에 러시아에서 토지의 사유화 수준은 앞으로도 계속해서 낮은 수준을 유지할 것으로 예상된다. 다만 토지의 사유화가 그 자체로써 목적이 아니라 러시아 국민의 복리를 증진시키기 위한 여러 수단 중 하나에 불과하다는 점을 생각하면 사유화가 활성화되지 않는 점이 부정적인 것만은 아닐 것이다.

마지막으로 러시아 토지제도의 변천과 현황을 연구한 결과 이를 통해서 통일한반도에 대해서 도출할 수 있는 시사점은 무엇이 있는지 간

단하게나마 짚어보기로 한다. 우리나라도 통일을 하게 되면 북한지역의 토지를 사유화하고 토지소유권을 인정하기 위한 법적 근거와 제도를 마련해야 한다. 그런데 러시아의 경험에 비추어 볼 때 토지의 사유화는 빠른 기간 내에 진행하기 어려운 것이 현실이다. 국내의 여러 사정이 복합적으로 작용하여 사유화를 저해할 수 있으며 무엇보다도 정책적인 차원에서 토지를 신속하게 사유화하는 것보다는 국가소유로 유지하면서 토지사용권을 보장하는 것도 고려해볼 가치가 있다. 그런 의미에서 체제전환을 거치면서 러시아가 경험한 시행착오와 이를 극복하기 위해서 도입한 다양한 법적 제도를 더 깊이 있게 연구하는 것은 한반도의 통일을 준비하는 데 도움이 될 수 있을 것이다. 앞으로 러시아의 토지 사유화에 대한 더 많은 연구가 이루어지길 기대해본다.

참고문헌

국내문헌

- 김승대, 러시아헌법론 - 자유민주주의로의 체제전환에 관한 헌법적 연구, 법문사, 1998.
 명순구·이제우, 러시아법입문, 세창출판사, 2009.
 박수혁, "러시아에서의 사유화에 관한 법적 고찰", 저스티스 제27권 1호, (1994. 7.).
 신영호, "러시아연방 민법전의 특색(I) -총칙편과 물권법을 중심으로-", 고려법학 제50호, (2008. 4.).
 엄구호, "러시아 국영기업의 민영화와 한국의 참여 방안", 중소기업 (1998. 12.).
 오세용 외, 통일 이후 북한지역 토지등기제도의 수립 방안, 사법정책연구원, 2017.
 이상영, "러시아연방 민법상 부동산의 특색과 시사점", 비교사법 제21권 4호(통권67호), (2014. 11.).
 _____, "러시아 민법상 토지소유권의 특색과 이해", 법조 통권 688호, (2014. 1.).
 이제우, "러시아연방 물권법의 개정 동향", 경희법학 제53권 제3호 (2018. 9.).
 _____·명순구, "러시아연방 민법전의 전면개정 -기본원칙과 관습법을 중심으로-", 법조 제63권 제8호(통권 제695권), (2014. 8.).
 장덕준, "러시아 농지사유화의 전개", 사회과학연구 제17집, (2004).
 조영관, "러시아 토지 사유화의 전개과정 토지법을 중심으로", 슬라브학보 제21권 1호, (2006. 3.)
 하유정, 러시아 토지소유권 제도개혁의 성과와 과제, 대외경제정책연구원, 2002.

외국문헌

- Бышков П.А. "Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками", Правовая инициатива, 2013. 12.
 Ковальчук Н. И. Новації в предоставленні земельних участків, знаходящихс я в государственной или муниципальной собственности. Вестник Омского университета. Серия «Право», 2015.
 Кодификация российского гражданского права, Издательство института частного права, Екатеринбург: 2003.

-
- Кодификация Российского Частного Права, под. ред. Д.А. Медведева, "Кодификация законодательства о вещном праве" (автор главы: Е.А. Суханов), М.: Статут, 2008.
- Кодификация Российского Частного Права, под. ред. Д.А. Медведева, "Кодификация российского земельного законодательства (взгляд с позиций частного права)" (автор главы: В.В. Чубаров), М.: Статут, 2017.
- Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Ч. 1: Вещные права. М.: Статут, 2002.
- Суханов Е. А. Вещное право. М.: Статут, 2016.
- Турубинер А. М. Право государственной собственности на землю в Советском Союзе. М.: МГУ, 1958.
- Хахалин А. В. Анализ и оценка реформ в области земельных отношений и приватизации земли в городах. Фонд «Институт Экономики Города»
- Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (1907г.). М.: Спарк, 1995.