

# ПРИНЦИПЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Выполнил: Имаев В.А.

---

# § 1. ПОНЯТИЕ, ПРАВОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ И КЛАССИФИКАЦИЯ ПРИНЦИПОВ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

---

Понятие принципа имеет римское происхождение: термин "**principium**", или "**принцип**", переводится с латинского языка как закон, основа, первоначало. Древние римляне придавали особое значение понятию принципа, говоря, что принцип есть важнейшая часть всего.

Под правовыми принципами понимаются руководящие положения права, его основные начала, выражающие объективные закономерности и потребности общества и имеющие в случае их правового закрепления общеобязательное значение.

---

## • Принципы права в системе правовых норм

- Выступают исходными началами правового регулирования, обеспечивающими согласованность и эффективность системы правовых норм
- Непосредственно регулируют поведение участников общественных отношений при пробельности и противоречивости системы правовых норм
- Должны учитываться при правотворческой деятельности

---

Современная наука земельного права под принципами земельного права понимает основополагающие начала, на которых базируется правовое регулирование земельных отношений.

В теории права принято деление правовых принципов по сфере (масштабу) действия на общеправовые, межотраслевые и отраслевые.

**Общеправовые принципы,** действие которых в том числе распространяется и на земельные отношения, закреплены в Конституции РФ. Необходимо выделить следующие конституционные положения.

- конституционные положения, устанавливающие основы правового режима земли как природного объекта и природного ресурса (ч. ч. 1, 2 ст. 9 и ч. 2 ст. 8 Конституции РФ);
- конституционные положения, устанавливающие право граждан на землю (ч. ч. 1, 2 ст. 36, ч. ч. 1, 3, 4 ст. 35);
- конституционные положения, устанавливающие предметы ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в сфере регулирования земельных отношений (п. "д" ст. 71, п. п. "в", "д", "к" ч. 1 ст. 72, ч. ч. 2, 5 ст. 76, п. "г" ч. 1 ст. 114 Конституции РФ).

**Межотраслевые принципы** распространяют свое действие на две и более отрасли права, преимущественно смежные. Земельное право является комплексной отраслью права, сочетающей в себе публично-правовые и частноправовые начала и наиболее тесно соприкасающейся с гражданским и административным правом. В связи с этим следует выделить две наиболее существенные группы межотраслевых принципов:

- принципы, определяющие основы землепользования;
- принципы, определяющие основы управления и охраны земель.

**Отраслевые принципы** являются базисом при регулировании исключительно земельных отношений. На основе отраслевых принципов создаются и реализуются правовые нормы только земельного права.

## § 2. ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ОТРАСЛЕВЫХ ПРИНЦИПОВ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

---

В современном земельном праве в условиях продолжающихся процессов реорганизации земельных отношений в обществе правовые принципы сформулированы предельно конкретно и четко. Однако их перечень не является исчерпывающим. Статья первая Земельного кодекса (далее - ЗК РФ) формулирует следующие основные принципы.

# 1) Учет значения земли как основы жизни и деятельности человека.

Согласно указанному принципу регулирование земельных отношений осуществляется исходя из представлений о земле:

- **как о природном объекте**, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории РФ;

- **одновременно как о недвижимом имуществе**, об объекте права собственности и иных прав на землю.

Значение основы жизни и деятельности российского общества придает земле и другим природным ресурсам Конституция Российской Федерации (ст. 9). Поэтому ЗК РФ и иные нормативные акты, устанавливая нормы и требования рационального использования и охраны земли, учитывают ее особенности как природного объекта, составной части природы, природного ресурса.

Предусматривая общие для всех обладателей земли (собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов) права и обязанности по использованию земельных участков, ЗК РФ формулирует соответствующие статьи таким образом, чтобы в их содержании присутствовали нормы о соблюдении экологических, строительных, санитарно-гигиенических и иных специальных требований (пп. 3 п. 1 ст. 40 ЗК РФ), чтобы использование земель любой категории осуществлялось способами, которые не должны наносить вред окружающей среде (п. 1 ст. 42 ЗК РФ), чтобы проводились целенаправленные мероприятия по охране земель как природного объекта (п. 4 ст. 42 ЗК РФ).

## **2) Приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества.**

Провозглашая как принцип земельного законодательства приоритет охраны земли, законодатель имеет в виду необходимое ограничение хозяйственной свободы собственников земельных участков в целях охраны окружающей среды.

## **3) Приоритет охраны жизни и здоровья человека.**

Принцип приоритета охраны жизни и здоровья человека при любой хозяйственной деятельности, связанной с использованием и охраной земель, логично вытекает из первого и второго принципов. Но если соблюдение первых двух принципов косвенно содействует охране жизни и здоровья людей, то третий принцип указывает на необходимость принятия таких специальных решений и выполнения таких действий, которые прямо и непосредственно позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить вредное воздействие на его здоровье при использовании земли. Гарантией соблюдения названного принципа служит обращенная ко всем землепользователям обязанность нести необходимые затраты для достижения целей данного принципа, даже если эти затраты окажутся существенными.

#### **4) Участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю.**

Согласно данному принципу граждане РФ, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, которые могут в дальнейшем оказать воздействие на состояние земель. В свою очередь, публичные органы обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством.

#### **5) Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.**

Согласно данному принципу все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

#### **6) Приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий.**

Реализация данного принципа заключается в том, что изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель, занятых защитными лесами, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается.

## **7) Платность использования земли.**

Любое использование земли в России осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Более подробно данный принцип будет рассмотрен в главе, посвященной экономическому механизму регулирования земельных правоотношений.

## **8) Деление земель по целевому назначению на категории и дифференцированный подход к установлению правового режима земель.**

Правовой режим земель в России определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. Принадлежность земель к той или иной категории предопределяет основное их целевое назначение и соответствующий правовой режим использования (с учетом зонирования и разрешенного использования). При определении правового режима земель должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы.

## **9) Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований.**

Несмотря на отмену с 1 июля 2006 г. Федерального закона от 17 июля 2001 г. N 101-ФЗ "О разграничении государственной собственности на землю", который специально регулировал процедуру отнесения земельных участков к федеральной, региональной и муниципальной собственности, необходимость разграничения сохранилась. Более подробно данная процедура рассмотрена в главе, посвященной праву собственности на землю.

## **10) Сочетание интересов общества и законных интересов граждан.**

Данный принцип предусматривает, что 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. Рассматриваемый принцип является межотраслевым и обеспечивает баланс публичных и частных интересов, который реализуется в нормах земельного, экологического и иных отраслей права.

## **11) Разграничение действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель.**

В пункте 3 ст. 3 ЗК РФ установлен приоритет земельного законодательства перед гражданским при регулировании имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними. Таким образом, суть разграничения состоит в том, что гражданское законодательство содержит общие нормы регулирования имущественных земельных отношений, а земельное - специальные. Поэтому если конкретное земельное правоотношение урегулировано специальной нормой, содержащейся в ЗК РФ или другом земельном правовом акте, то общая норма гражданского законодательства РФ не применяется.