

Под *принципами права* в теории права понимают руководящие идеи, характеризующие содержание права, его сущность и назначение в обществе <sup>1</sup>.

А. В. Малько считает, что *принципы права* - это основные, исходные начала, положения, идеи, выражающие сущность права как специфического социального регулятора <sup>2</sup>

Соблюдение принципов может служить мерилom правового и социального характера государства, эффективности всей деятельности по обеспечению рационального землепользования и охраны земель, защите земельных прав и законных интересов человека и гражданина.

Правовые принципы подразделяются на *общеправовые* (свойственные всем отраслям права, включая земельное), *отра*  
*ле*  
*с-*  
*вые*  
(свойственные отдельным отраслям права, в нашем случае - земельному) и *межотраслевые*  
(свойственные группе смежных отраслей, например, экологическому и земельному).  
Отраслевые принципы земельного права, в свою очередь, подразделяются на *принципы общей части*  
и  
*принципы особенной части*.

Общеправовыми принципами, в частности, являются: законность, справедливость, юридическое равенство, социальной свободы, гражданского долга, ответственности за вину, единства прав и обязанностей и др. <sup>1</sup>

К межотраслевым принципам можно отнести такие принципы как принцип состязательности в гражданском процессуальном и уголовно - процессуальном праве, принцип учета значения земли как основы жизни и деятельности человека в экологическом и земельном праве и др.

В статье 1 Земельного кодекса РФ закреплены следующие основные принципы земельного законодательства:

1. Учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли 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 хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

Данный принцип органично вытекает из ст. 9 Конституции Российской Федерации, которая придает земле и другим природным ресурсам значение основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Поэтому Земельный кодекс и иные нормативные правовые акты, устанавливая нормы и требования по использованию и охране земель, учитывают ее особенности как природного объекта, составной части (компонента) природной среды и природного ресурса.

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. Владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде.

Указанный принцип, устанавливая приоритет охраны земли, предполагает необходимое ограничение хозяйственной деятельности субъектов земельных отношений в целях охраны окружающей среды. Это означает, что каждый правообладатель, будь то собственник земли, землепользователь, землевладелец или арендатор, организуя свою хозяйственную и иную деятельность на земле, должен обеспечить выполнение соответствующих мероприятий по ее охране. Эти меры могут быть самыми разными, в зависимости от особенностей самих земель (например, принадлежности к той или иной земельной категории) или вида хозяйственной деятельности, осуществляемой субъектом права на землю.

3. *Приоритет охраны жизни и здоровья человека.* При осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить не-гативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат. Принцип приоритета охраны жизни и здоровья человека при любой хозяйственной деятельности, связанной с использованием и охраной земель, логично вытекает из первого и второго принципов. Значение этого принципа заключается в частности в том, что в соответствии с п. 3 ст. 13 Земельного кодекса РФ вне-дрение новых технологий, выполнение программ мелиорации земель и повышения плодородия почв запрещается в случае их несоответствия предусмотренным законодательством экологиче-ским, санитарно-гигиеническим и иным нормам и требованиям. Этот принцип отражается и в содержании обязанностей лиц, ис-пользующих земельные участки (ст. 42 Земельного кодекса РФ).

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

Граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, кото-рые установлены законодательством. Что касается форм участия граждан РФ, общественные и религиозных организации в подготовке соответствующих ре-шений, то они также нашли отражение в действующем зе-мельном законодательстве РФ. Так, в соответствии со ст. 23 (п. 2) Земельного кодекса РФ публичные земельный сервитут устанавливается с учетом результатов общественных слуша-ний. Важные положения содержатся и в природоохранном законодательстве. Согласно ст. 13 (п. 2) Федерального закона от 10.01.2002 г. «Об охране окружающей среды», при разме-щении объектов, хозяйственная и иная деятельность которых может причинить вред окружающей среде (в том числе и зем-ле - прим. авт.),

решение об их размещении принимается с учетом мнения населения или результатов референдума. Фе-деральный закон от 23.11.1995 г. «Об экологической эксперти-зе» в качестве одного из принципов экологической эксперти-зы провозгласил принцип гласности, участия общественных организаций (объединений), учета общественного мнения при проведении экологической экспертизы, в том числе про-водимой и в отношении намечаемой хозяйственной деятель-ности, связанной с использованием земель. Наконец, Положе-ние об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федера-ции, утвержденное Приказом Госкомэкологии РФ от 16.05.2000 г. № 372, содержит раздел IV,

полностью посвященный участию общественности в процессе оценки воздействия на окружающую среду, в том числе и на земельные ресурсы, согласно которому, например, информирование и участие общественности в подготовке и обсуждении материалов оценки воздействия на окружающую среду обеспечивается заказчиком как неотъемлемая часть процесса проведения оценки воздействия на окружающую среду, организуется органами местного самоуправления или соответствующими органами государственной власти при содействии заказчика в соответствии с российским законодательством.

5. *Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.* Согласно этому принципу, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Данный принцип более подробно раскрывается в ст. 35 Земельного кодекса РФ, согласно которой при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой объектом и необходимой для его использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев, установленных законодательством РФ.

6. *Приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий.* Изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, 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 в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий.

Реализация данного принципа обеспечивается, помимо соответствующих статей Земельного кодекса РФ (например, ст.ст. 27, 30, 31, 32, 79 и некоторые другие), Федеральным законом от 14.03.1995 г. «Об особо охраняемых природных территориях».

7. *Платность использования земли.* Согласно этому принципу любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Земельный кодекс РФ (ст. 65) выделяет две формы такой платы: земельный налог и арендная плата за землю. Что касается земельного налога, то общие положения о нем, порядок его исчисления и уплаты, налоговые льготы определены в главе 31 (раздел X «Местные налоги») Налогового кодекса РФ, которая введена в действие Федеральным законом от 29.11.2004 г. «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов Российской Федерации» и вступила в силу с 1 января 2005 года. Следует также отметить, что с 1 января 2006 года утратил силу Закон РФ от 11.10.1991 г. «О плате за землю». Арендная плата является предметом договоренности сторон, заключающих договор аренды земельного участка, за исключением случаев, когда в аренду передаются земли, находящиеся в публичной собственности (государственной либо муниципальной). Средства от арендной платы поступают арендодателю в соответствии с условиями договора.

8. *Деление земель по целевому назначению на категории.* Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Как уже упоминалось, Земельный кодекс РФ (ст. 7) называет семь основных категорий земель в РФ:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли

обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Указанные выше земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. При этом 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. Отнесение земель к категориям и перевод их из одной в другую производится компетентными органами власти и определяется ст. 8 Земельного кодекса РФ, а также Федеральным законом от 21.12.2004 г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». 9. *Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований. Правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами.*

В условиях равноправного существования различных форм собственности на землю и другие природные ресурсы разграничение государственной собственности на землю на собственность федеральную, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований является необходимым условием земельного строя страны. В связи с утратой силы Федеральным законом от 17.07.2001 г. «О разграничении государственной собственности на землю» правовое регулирование разграничения государственной собственности на землю осуществляется ст. 3.1. Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в ред. ФЗ от 17.04.2006 г. № 53-ФЗ).

9. *Дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым, при определении их правового режима должны учитываться природно-климатические, социальные, экономические и иные факторы.*

10. *Сочетание интересов общества и законных интересов граждан. Регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантии каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.*

Данный принцип в области регулирования земельных отношений заключается в том, что земельное законодательство призвано обеспечить оптимальный баланс публичных (общественных) и частных интересов в данной области. С отменой монополии государственной собственности на землю и конституционным закреплением права частной собственности на землю (ст. 36 Конституции РФ) указанный принцип приобрел особую актуальность. С одной стороны, как отмечает О.И. Крассов<sup>1</sup>, следует иметь в виду, что не существует абсолютного права частной собственности, которое было бы ничем не ограничено, кроме как волей самого собственника в отношении принадлежащего ему имущества. С другой стороны, обеспечение публичных интересов не должно лишать собственника возможности использовать его земельный участок в своих интересах. Так, статья 36 (ч. 2) Конституции РФ устанавливает, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно. Вместе с тем, для обеспечения общественных интересов эта же статья Конституции РФ вводит ограничения хозяйственной свободы пользователей земли, которые заключаются в том, чтобы ими не наносился ущерб окружающей среде и не нарушались права и законные интересы иных лиц. Аналогичные ограничения содержатся и в Гражданском кодексе РФ, в соответствии со ст. 209 которого владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляется их собственником лишь в той мере, в какой их оборот допускается законом, а также если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Наконец, в самом Земельном кодексе РФ имеется ряд статей, прямо или косвенно обеспечивающих сочетание интересов общества и законных интересов граждан. В частности, при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд, с одной стороны, удовлетворяются потребности государства и муниципальных образований в земле, с другой - гарантируется защита имущественных прав граждан в форме денежных компенсаций или предоставления другого равноценного земельного участка взамен изъятого (ст. 60-63).

Кроме вышеизложенных принципов регулирования земельных отношений, применяется *принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.*

Федеральными законами могут также быть установлены и другие принципы земельного законодательства, не противоречащие вышеизложенным.