

#### 4. Принципы земельного права и земельного законодательства

В основе структуры земельного права лежат основополагающие понятия, которые и составляют принципы земельного права и земельного законодательства. В свою очередь они подразделяются на общеправовые принципы и отраслевые принципы.

К отраслевым принципам земельного права и земельного законодательства относятся:

- 1) значение земли как основы жизни и деятельности человека;
- 2) охрана земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества. Этот принцип обуславливает основные положения владения, пользования и распоряжения земельными участками;
- 3) охрана жизни и здоровья человека;
- 4) участие граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся прав на землю. Органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность участия в порядке и формах, предусмотренных земельным законодательством;
- 5) единство юридической судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов;
- 6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий. Выделяются следующие особые группы земель: ценные земли сельскохозяйственного назначения; земли лесного фонда, занятые лесами первой группы; земли особо охраняемых природных территорий и объектов; земли, занятые объектами культурного наследия, и другие особо ценные земли;
- 7) платность использования земли;
- 8) деление земель по целевому назначению на определенные категории. Из него следует, что правовой режим земель должен определяться только исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства Российской Федерации;
- 9) разграничение государственной собственности на землю. Все земли, которые находятся в государственной собственности, подразделяются на следующие виды: собственность РФ; собственность субъектов РФ; собственность муниципальных образований РФ;
- 10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель. При определении правового режима земель определенной категории должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;
- 11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан. Правовое регулирование использования и охраны земель должно осуществляться в интересах всего общества в целом и гарантировать обеспечение прав каждого отдельно взятого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Значительным изменениям подвергся отраслевой принцип земельного права — принцип собственности на землю. Вместо принципа единой государственной собственности на землю утвердился принцип множественности различных форм собственности.

В соответствии со ст. 9 Конституции РФ ЗК РФ различают частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности.

Нынешнее законодательство исходит из множественности форм пользования землей: постоянное (бессрочное) пользование землей, пожизненное наследуемое владение земельным участком, ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут), аренда и безвозмездное срочное пользование земельным участком.

Это сопровождается установлением таких принципов, как право самостоятельно хозяйствовать на земле; равенство всех субъектов, которые осуществляют использование земли; судебная защита прав на земельный участок; возмещение вреда, причиненного нарушением требований земельного законодательства, и убытков, причиненных изъятием земель для государственных и муниципальных нужд.