

7. Закон как источник земельного права

Основным федеральным законом, регулирующим земельные правоотношения, является Земельный кодекс, который был принят в конце октября 2001 г. Новый Земельный кодекс РФ отличается в первую очередь выраженной тенденцией к упорядочению, унификации земельных отношений. Но при наличии достаточно громоздких статей многие нормы кажутся «недописанными», нередко внутренние противоречия между положениями отдельных статей Кодекса. Особенность Кодекса — его построение на основе приоритета норм земельного законодательства в регулировании любых отношений, в которых в качестве объекта выступает земля. И поэтому Кодекс часто вторгается в сферу регулирования других отраслей законодательства, в первую очередь гражданского и гражданского процессуального.

Конституция Российской Федерации, принятая в 1993 г., также регулирует земельные правоотношения. Конституция РФ занимает центральное место среди всего земельного законодательства. Нормы Конституции являются отправными при определении основных направлений развития государственной земельной политики, всего отраслевого земельного законодательства. Она закрепляет такие положения земельного права, как рациональное использование и охрана земли.

В ст. 9 Конституции РФ указан принцип множественности форм собственности на землю, т. е. введение частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности на землю и другие природные ресурсы.

В ст. 36 Конституции РФ закреплен принцип земельного права — право граждан и их объединений иметь землю в частной собственности, свободно осуществлять владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами. В ст. 71 Конституции РФ определяется, что к совместному ведению РФ и ее субъектов относятся владение, пользование и распоряжение землей, недрами, водными и другими природными ресурсами, а также отнесены земельное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды.

В ст. 58 Конституции РФ сказано об обязанности каждого гражданина сохранять природу и окружающую природную среду, бережно относиться к природным богатствам.

В ст. 35 Конституции РФ закреплены общие положения о праве собственности, в числе которых указываются: охрана права частной собственности законом; предоставление гражданам права владеть, пользоваться и распоряжаться собственностью единолично и совместно с другими лицами.

Существуют кодифицированные законодательные акты (ЗК РФ) и земельные кодексы республик, входящих в состав РФ, иные федеральные законы и законы субъектов РФ.

Земельные кодексы представляют собой систематизированные законодательные акты, которые направлены на регулирование земельных правоотношений. Федеральные законы и законы субъектов РФ имеют более узкий предмет правового регулирования.

Существует ряд федеральных законов, которые регулируют земельные правоотношения.

1. Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю» от 17 июля 2001 г., устанавливающий правовые основы разграничения государственной собственности на землю на собственность РФ (федеральная собственность), собственность субъектов РФ и собственность муниципальных образований (муниципальная собственность).
2. Закон РФ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 22 ноября 1990 г., закрепляющий право граждан, ведущих крестьянское (фермерское) хозяйство, на получение земли в собственность.
3. Закон РФ «О федеральной жилищной политике» от 24 декабря 1992 г., который предусмотрел право застройщика на приобретение или получение земельного участка для жилищного строительства.
4. Градостроительный кодекс РФ от 7 мая 1998 г. Он определил порядок организации земельной территории населенных пунктов, застройки и благоустройства данной территории и др.