

Комментарий к статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации

Общие положения

Статья 1 Земельного кодекса Российской Федерации определяет основные принципы земельного законодательства. Эти принципы формируют основу регулирования отношений по использованию и охране земли, обеспечивая баланс частных и публичных интересов.

Принципы служат не только теоретическим ориентиром, но и практическим инструментом: они помогают восполнять пробелы законодательства, направляют судебную практику и обеспечивают гармоничное взаимодействие норм земельного и гражданского права.

В тексте комментария к ст. 1 ЗК РФ подробно рассматриваются:

- принцип учета значения земли как основы жизни и деятельности человека (пп. 1 п. 1 ст. 1 ЗК РФ);
- принцип приоритета охраны земли (пп. 2 п. 1 ст. 1 ЗК РФ);
- принцип приоритета охраны жизни и здоровья человека (пп. 3 п. 1 ст. 1 ЗК РФ);
- принцип участия граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю (пп. 4 п. 1 ст. 1 ЗК РФ);
- принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ);
- принцип приоритета сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий (пп. 6 п. 1 ст. 1 ЗК РФ);
- принцип платности использования земли (пп. 7 п. 1 ст. 1 ЗК РФ);
- принцип деления земель по целевому назначению на категории (пп. 8 п. 1 ст. 1 ЗК РФ);
- принцип разграничения государственной собственности на землю (пп. 9 п. 1 ст. 1 ЗК РФ);
- принцип дифференцированного подхода к установлению правового режима земли (пп. 10 п. 1 ст. 1 ЗК РФ);
- принцип сочетания интересов общества и законных интересов граждан (пп. 11 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

<--PAYWALL-->

Пунктом 1 статьи 1 ЗК РФ определены основные принципы земельного законодательства. По мнению С.С. Алексеева, правовые принципы имеют самостоятельное регулирующее значение. Будучи своего рода сгустками правовой материи, они как бы направляют функционирование права, определяют линию

судебной и иной юридической практики, помогают установить пробелы в праве, необходимость отмены устаревших и принятия новых юридических норм^[1].

Таким образом, с помощью принципов могут быть восполнены недостатки правового регулирования. Например, если в процессе рассмотрения дела в суде выявлен пробел правового регулирования, то у суда возникает, по меньшей мере, два способа восполнить этот пробел и разрешить спор: 1) применить аналогию закона; 2) применить аналогию права. Под аналогией закона обычно понимается разрешение спора путем применения закона, регулирующего схожие отношения. А под аналогией права как раз и понимается разрешение спора исходя из общих принципов законодательства.

Например, как следует из Определения Верховного Суда Российской Федерации от 14.10.2014 № 18-КП4-112, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации оставила без изменения постановления судов первой и апелляционной инстанций которыми было удовлетворено требование собственника виноградников о понуждении к заключению договоров аренды земельных участков под виноградниками.

В мотивировочной части определения Судебной коллегии отмечается, что суд пришел к выводу о том, что при разрешении земельных споров следует учитывать не только правовой режим земельных участков как объектов недвижимого имущества, но и особо охраняемые законом свойства земель сельскохозяйственного назначения **как основы жизни и деятельности человека, важнейшего природного ресурса, используемого в качестве средства производства в сельском хозяйстве, а также их целевое назначение**^[2].

Таким образом, можно отметить, что принципы земельного законодательства имеют важное значение не только в теории права, но и в качестве инструмента, позволяющего восполнить пробелы правового регулирования, поскольку суд может принять решение, руководствуясь общими принципами земельного законодательства.

Принцип учета значения земли как основы жизни и деятельности человека

Первым принципом земельного законодательства (подпункт 1 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ) является принцип учета 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.

Этот принцип основан на положениях статьи 9 Конституции Российской Федерации, согласно которой, земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в

частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Конституционный суд Российской Федерации дал толкование указанной статье Конституции Российской Федерации, отметив, что, народам, проживающим на территории того или иного субъекта Российской Федерации, должны быть гарантированы охрана и использование земли и других природных ресурсов как основы их жизни и деятельности, т.е. как естественного богатства, ценности (достояния) всенародного значения. Однако это не может означать, что право собственности на природные ресурсы принадлежит субъектам Российской Федерации. Конституция Российской Федерации не предопределяет обязательной передачи всех природных ресурсов в собственность субъектов Российской Федерации и не предоставляет им полномочий по разграничению собственности на эти ресурсы.

В результате Конституционным судом Российской Федерации была признана несоответствующей Конституции Российской Федерации часть первая статьи 16 Конституции Республики Алтай, которой предусматривалось, что земля, недра, леса, растительный и животный мир, водные и другие природные ресурсы являются достоянием (собственностью) Республики Алтай и национальным богатством ее народа, используются и охраняются как основа его жизни и деятельности^[3].

При этом регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как: 1) о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы; 2) природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации; 3) и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю. Другими словами земля рассматривается в трех аспектах: 1) как природный объект; 2) как природный ресурс; 3) как объект недвижимости.

Под **природным объектом** в законодательстве понимается естественная экологическая система, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства (абзац пятый статьи 1 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»^[4] (далее – Федеральный закон «Об охране окружающей среды»)).

Природными ресурсами признаются компоненты природной среды, природные объекты и природно-антропогенные объекты, которые используются или могут быть использованы при осуществлении хозяйственной и иной деятельности в качестве источников энергии, продуктов производства и предметов потребления и имеют потребительскую ценность (абзац пятнадцатый статьи 1 Федерального закона «Об охране окружающей среды»). Тогда как использованием природных ресурсов является эксплуатация природных ресурсов, вовлечение их в хозяйственный оборот, в том числе все виды воздействия на них в процессе хозяйственной и иной деятельности (абзац шестнадцатый статьи 1 Федерального закона «Об охране окружающей среды»).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том

числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (пункт 1 статьи 130 ГК РФ).

Как установил Конституционный Суд Российской Федерации в определениях от 06.07.2000 № 133-О, от 05.03.2013 № 436-О и от 06.10.2015 № 2317-О, Конституция Российской Федерации исходит из того, что земля является особого рода товаром, недвижимостью, а значит, в регулировании земельных отношений должны гармонично взаимодействовать нормы земельного и гражданского законодательства.

По мнению С.А. Боголюбова, механический перенос многих положений федеральных законов о земле и других природных ресурсах в ГК РФ не принесет автоматически повышения эффективности их предписаний [\[5\]](#)

Принцип приоритета охраны земли

Вторым принципом земельного законодательства (подпункт 2 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ) является принцип приоритета охраны земли как важнейшего **компонента окружающей среды** и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде.

Под **окружающей средой** понимается совокупность компонентов природной среды, природных и природно-антропогенных объектов, а также антропогенных объектов (абзац второй статьи 1 Федерального закона «Об охране окружающей среды»). В Федеральном законе «Об охране окружающей среды» земля приводится в перечне **компонентов природной среды**, наряду с недрами, почвами, поверхностными и подземными водами, атмосферным воздухом, растительным, животным миром и иными организмами, а также озоновым слоем атмосферы и околоземным космическим пространством, обеспечивающими в совокупности благоприятные условия для существования жизни на Земле (абзац четвертый статьи 1 Федерального закона «Об охране окружающей среды»).

Принцип приоритета охраны жизни и здоровья человека

Третьим принципом земельного законодательства (подпункт 3 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ) является принцип приоритета охраны жизни и здоровья человека, согласно которому 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 негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат. Под негативным воздействием на окружающую среду понимается воздействие хозяйственной и иной деятельности, последствия которой приводят к негативным изменениям качества окружающей среды (абзац четырнадцатый статьи 1 Федерального закона «Об охране окружающей среды»).

Согласно статье 2 Конституции Российской Федерации, «человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина - обязанность государства». Важнейшим правом является

право на жизнь предусмотрено пунктом 1 статьи 20 Конституции Российской Федерации. Политика Российской Федерации как социального государства направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека (часть 1 статьи 7 Конституции Российской Федерации).

Соккрытие должностными лицами фактов и обстоятельств, создающих угрозу для жизни и здоровья людей, влечет за собой ответственность в соответствии с федеральным законом (пункт 3 статья 41 Конституции Российской Федерации). Для обеспечения безопасности, защиты жизни и здоровья людей, охраны природы и культурных ценностей могут вводиться ограничения перемещения товаров и услуг в соответствии с федеральным законом, если это необходимо (пункт 2 статьи 74 Конституции Российской Федерации).

Принцип участия граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю

Четвертым принципом земельного законодательства (подпункт 4 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ) является принцип участия граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому 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, которые установлены законодательством.

Под **гражданством Российской Федерации** понимается устойчивая правовая связь лица с Российской Федерацией, выражающаяся в совокупности их взаимных прав и обязанностей (абзац второй статьи 3 Федеральный закон от 31.05.2002 № 62-ФЗ «О гражданстве Российской Федерации»[\[6\]](#)).

Общественной организацией является основанное на членстве общественное объединение, созданное на основе совместной деятельности для защиты общих интересов и достижения уставных целей объединившихся граждан (часть 1 статьи 8 Федерального закона от 19.05.1995 № 82-ФЗ «Об общественных объединениях»[\[7\]](#) (далее – Закон об общественных объединениях)).

Под **общественным объединением** понимается добровольное, самоуправляемое, некоммерческое формирование, созданное по инициативе граждан, объединившихся на основе общности интересов для реализации общих целей, указанных в уставе общественного объединения (часть 1 статьи 5 Закона об общественных объединениях).

Религиозной организацией признается добровольное объединение граждан Российской Федерации, иных лиц, постоянно и на законных основаниях проживающих на территории Российской Федерации, образованное в целях совместного исповедания и распространения веры и в установленном законом порядке

зарегистрированное в качестве юридического лица. Вопросы участия учредителей и иных юридических или физических лиц в деятельности религиозных организаций определяются уставом и (или) внутренними установлениями религиозных организаций. Учредитель (учредители) религиозной организации может выполнять функции органа религиозной организации или членов коллегиального органа религиозной организации в порядке, установленном уставом и внутренними установлениями религиозной организации (пункт 1 статьи 8 Федерального закона от 26.09.1997 № 125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях»[\[8\]](#)).

Согласно статье 12 Федерального закона «Об охране окружающей среды», общественные объединения и некоммерческие организации имеют право осуществлять деятельность в области охраны окружающей среды, в том числе:

- разрабатывать, пропагандировать и реализовывать в установленном порядке программы в области охраны окружающей среды, защищать права и законные интересы граждан в области охраны окружающей среды, привлекать на добровольной основе граждан к осуществлению деятельности в области охраны окружающей среды;
- за счет собственных и привлеченных средств осуществлять и пропагандировать деятельность в области охраны окружающей среды, воспроизводства природных ресурсов, обеспечения экологической безопасности;
- оказывать содействие органам государственной власти Российской Федерации, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления в решении вопросов охраны окружающей среды;
- организовывать собрания, митинги, демонстрации, шествия и пикетирование, сбор подписей под петициями и принимать участие в указанных мероприятиях в соответствии с законодательством Российской Федерации, вносить предложения о проведении референдумов по вопросам охраны окружающей среды и об обсуждении проектов, касающихся охраны окружающей среды;
- обращаться в органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные организации и к должностным лицам о получении своевременной, полной и достоверной информации о состоянии окружающей среды, о мерах по ее охране, об обстоятельствах и о фактах хозяйственной и иной деятельности, создающих угрозу окружающей среде, жизни, здоровью и имуществу граждан;
- участвовать в установленном порядке в принятии хозяйственных и иных решений, реализация которых может оказать негативное воздействие на окружающую среду, жизнь, здоровье и имущество граждан;
- обращаться в органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления и иные организации с жалобами, заявлениями, исками и предложениями по вопросам, касающимся охраны окружающей среды, негативного воздействия на окружающую среду, и получать своевременные и обоснованные ответы;

- организовывать и проводить в установленном порядке слушания по вопросам проектирования, размещения объектов, хозяйственная и иная деятельность которых может нанести вред окружающей среде, создать угрозу жизни, здоровью и имуществу граждан;
- организовывать и проводить в установленном порядке общественную экологическую экспертизу;
- рекомендовать своих представителей для участия в проведении государственной экологической экспертизы;
- подавать в органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, суд обращения об отмене решений о проектировании, размещении, строительстве, реконструкции, об эксплуатации объектов, хозяйственная и иная деятельность которых может оказать негативное воздействие на окружающую среду, об ограничении, о приостановлении и прекращении хозяйственной и иной деятельности, оказывающей негативное воздействие на окружающую среду;
- предъявлять в суд иски о возмещении вреда окружающей среде;
- осуществлять другие предусмотренные законодательством права.

Общественные объединения и некоммерческие организации при осуществлении деятельности в области охраны окружающей среды обязаны соблюдать требования в области охраны окружающей среды.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также в настоящей статье - проекты) в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений ГрК РФ проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ и другими федеральными законами (часть 1 статьи 5.1 ГрК РФ).

Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов

Пятым принципом земельного законодательства (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ) является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними

объектов, согласно которому, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В данном пункте предпринята попытка развития принцип римского права «*superficies solo cedit*» – все, что находится на земле следует за землей. Понятие «судьба» в правовом контексте используется преимущественно при регулировании гражданско-правовых отношений. Например, в гражданском праве существует правовая конструкция «принадлежность следует судьбе главной вещи».

В российском законодательстве самостоятельным объектом недвижимости является не только земельный участок, но находящееся на нем здание и даже помещения в этом здании (как жилые, так и нежилые). Это создает ситуации, когда земельный участок может находиться в собственности одного лица, а находящееся на этом земельном участке здание в собственности другого. Это влечет за собой определенные правовые проблемы.

Принцип приоритета сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий

Шестым принципом земельного законодательства (подпункт 6 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ) является принцип приоритета сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому 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 в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий.

Согласно статье 100 ЗК РФ, к особо ценным землям относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций). На собственников таких земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов таких земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению.

Согласно статье 94 ЗК РФ, к землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим. К землям особо охраняемых территорий относятся земли: 1) особо охраняемых природных территорий; 2) природоохранного назначения; 3) рекреационного

назначения; 4) историко-культурного назначения; 5) особо ценные земли.

Принцип платности использования земли

Седьмым принципом земельного законодательства (подпункт 7 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ) является принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Согласно статье 65 ЗК РФ («Платность использования земли»), использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Принцип деления земель по целевому назначению на категории

Восьмым принципом земельного законодательства (подпункт 8 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ) является принцип деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Состав земель в Российской Федерации определен статьей 7 ЗК РФ, согласно которой, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов; 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 4) земли особо охраняемых территорий и объектов; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса.

Указанные земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. 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 и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и представителей других этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, может быть установлен особый правовой режим использования земель указанных категорий.

Принцип разграничения государственной собственности на землю

Девятым принципом земельного законодательства (подпункт 9 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ) является принцип разграничения государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами.

Согласно статье 16 ЗК РФ, государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с ЗК РФ и федеральными законами.

Согласно пункту 1 статьи 17 ЗК РФ, в федеральной собственности находятся земельные участки: которые признаны таковыми федеральными законами; право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Согласно статье 18 ЗК РФ, в собственности субъектов Российской Федерации находятся земельные участки: которые признаны таковыми федеральными законами; право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством; которые безвозмездно переданы субъектам Российской Федерации из федеральной собственности.

В субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-

Петербурге, Севастополе земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью соответственно субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, субъекта Российской Федерации - города федерального значения Санкт-Петербурга, субъекта Российской Федерации - города федерального значения Севастополя, если законами указанных субъектов Российской Федерации не установлено, что такой земельный участок является собственностью муниципальных образований, находящихся на территориях указанных субъектов Российской Федерации.

Согласно статье 19 ЗК РФ, в муниципальной собственности находятся земельные участки: которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации; право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством; которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

Если иное не предусмотрено другими федеральными законами, земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью городского округа, городского или сельского поселения либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории собственностью муниципального района по месту расположения земельного участка.

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, в том числе за пределами границ муниципальных образований.

Земельные участки, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, могут быть переданы безвозмездно в муниципальную собственность в целях их предоставления отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39.5 ЗК РФ.

Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности одного муниципального образования, могут быть переданы безвозмездно в муниципальную собственность другого муниципального образования в целях их предоставления отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39.5 ЗК РФ.

Земельные участки, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, могут быть переданы безвозмездно в собственность субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя в целях их предоставления отдельным категориям граждан в соответствии с подпунктом 6 статьи 39.5 ЗК РФ, а также отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, если основания бесплатного предоставления земельных участков этим лицам предусмотрены настоящим ЗК РФ, другими федеральными законами.

Принцип дифференцированного подхода к установлению правового режима земель

Десятым принципом земельного законодательства (подпункт 10 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ) является принцип дифференцированного подхода к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы.

Принцип сочетания интересов общества и законных интересов граждан

Одиннадцатым принципом земельного законодательства (подпункт 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ) является принцип сочетания интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому 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.

Согласно статье 209 ГК РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Согласно статье 129 ГК РФ, объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте.

Законом или в установленном законом порядке могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав, в частности могут быть предусмотрены виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок с которыми допускается по специальному разрешению.

Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Согласно пункту 2 статьи 1 ЗК РФ, федеральными законами могут быть установлены и другие принципы земельного законодательства, не противоречащие установленным пунктом 1 статьи 1 ЗК РФ принципам. Приведенное положение означает, что перечень принципов земельного законодательства не является исчерпывающим. Расширение соответствующего перечня возможно в рамках федерального законодательства.

[1] Алексеев С.С. Собрание сочинений. В 10 т. Том 2: Специальные вопросы правоуедения (Структура советского права). М., 2010. С. 79.

[2] Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14.10.2014 № 18-КП4-112.

[3] Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 07.06.2000 № 10-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений Конституции Республики Алтай и Федерального закона «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» // СЗ РФ. 2000. № 25. Ст. 2728.

[4] СЗ РФ. 2002. № 2. Ст. 133.

[5] Боголюбов С.А. Земля - природный ресурс и объект права собственности // Экологическое право. 2009. № 5/6. С. 4 - 7.

[6] СЗ РФ. 2002. № 22. Ст. 2031.

[7] СЗ РФ. 1995. № 21. Ст. 1930.

[8] СЗ РФ. 1997. № 39. Ст. 4465.

Источник: <https://alexeyborisov.ru/law/zkrf/st1/>