



## **Введение**

Источники права представляют собой форму закрепления общеобязательных правовых норм. Первичным элементом законодательства является нормативный правовой акт, который представляет собой документ, объединяющий совокупность предметно связанных между собой норм.

**Источник земельного права** - документ установленной формы, изданный уполномоченным на то государственным органом, содержащий в себе земельно-правовые нормы, действующий на определенной территории, определенное время и среди определенного круга лиц, являющийся элементом системы земельного законодательства.

Нормативные правовые акты составляют иерархическую систему (пирамиду) соподчиненных звеньев, их юридическая сила зависит от места и компетенции органа, принимающего акт: международные договоры; Конституция и предусмотренные ею федеральные конституционные законы; федеральные законы, законы РФ; подзаконные акты (к ним относятся акты как государственных органов, так и органов местного самоуправления); законы субъектов РФ.

Таким образом, основную группу источников земельного права образует законодательство, представленное нормативными правовыми актами, принятыми на всех уровнях государственной власти, а также местными органами самоуправления, регулирующими земельные отношения.

Источниками земельного права являются как земельное законодательство, объединяющее нормативные правовые акты, регулирующие отношения по использованию и охране земель (ст. 3 ЗК), так и нормативные правовые акты, образующие другие отрасли законодательства, но регулирующие в отдельных своих положениях земельные отношения наряду с другими общественными отношениями.

Соответственно в части положений, регулирующих общественные отношения, объектом которых выступает земля, земельные участки, их части, земельные доли или права на землю, они также являются источниками земельного права, но остаются в системе своих самостоятельных отраслей законодательства.

Вторую группу источников земельного права образуют нормативные договоры и соглашения, заключаемые в соответствии с Конституцией РФ и Федеральным законом «О принципах и порядке разграничения предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации».

Классификация земельного права

Помимо вышеперечисленного, источники земельного права можно **классифицировать** по следующим критериям:

1. По территории действия:

- федеральные (НПА для всей страны - Земельный кодекс, ФЗ и т.д.);
- региональные (НПА для одного субъекта федерации);
- местные (НПА для одного муниципального образования).

2. По кругу субъектов:

- общие;
- специальные (для субъектов, обладающих специальными признаками).

Основной закон - Конституция России, предусматривающая основы конституционного строя, права и свободы человека и гражданина, федеративное устройство, полномочия главы государства, законодательных, исполнительных и судебных органов власти, являющихся самостоятельными, и органов местного самоуправления.

Конституционные положения являются отправными для других отраслей права, в том числе для земельного.

При этом «земельные» нормы Конституции РФ можно условно разбить на две большие группы:

1) непосредственно посвященные земельным отношениям:

ст. 9 - о земле и иных природных ресурсах, находящихся в различных формах собственности;

ст. 36 - о праве частной собственности на землю и регулировании условий и порядка пользования ею на основе федерального закона;

ст. 42 - о праве каждого на благоприятную окружающую среду;

ст. 58 - об обязанности каждого сохранять природу, бережно относиться к ее богатствам;

ст. 72 - об отнесении к совместному ведению Федерации и ее субъектов земельного, водного, лесного законодательства, законодательства о недрах, об охране окружающей среды и обеспечении экологической безопасности.

2) опосредованно участвующая в регулировании земельных отношений:

ст. 2, 17 и 18 - о человеке, его правах и свободах как высшей ценности, защита которых является обязанностью государства и всех его органов;

ст. 1, 7 - о демократическом, правовом, социальном характере Российского государства;

ст. 8 - о гарантировании единства экономического пространства, поддержки конкуренции, свободы экономической деятельности;

ст. 19 - о равенстве всех перед законом и судом;

ст. 25, 40 - о праве на жилище и его неприкосновенности. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище;

ст. 45, 46, 47 и 48 - о гарантировании государственной защиты прав и свобод человека и гражданина, в частности гарантировании судебной защиты;

ст. 57 - об обязанности каждого платить законно установленные налоги и сборы и др.

Аналогично строятся и конституции, уставы субъектов Российской Федерации.

Главенствующее положение Конституции среди других законов обусловлено тем, что она имеет наивысшую юридическую силу среди других высших нормативных актов - законов и обладает прямым действием на всей территории Российской Федерации. Это означает, что законы и иные правовые акты, принимаемые в РФ, не должны противоречить Конституции РФ (1).

Если среди источников земельного права на первом месте находится нормативный правовой акт, то среди различных видов нормативных правовых актов закон в России стоит на первом месте и занимает особое положение, что обусловлено следующим:

**Закон** - это нормативный акт, принимаемый в особом порядке и направленный на регулирование наиболее важных общественных отношений. Законы могут приниматься только высшими представительными (законодательными) органами Российской Федерации и ее субъектов, либо всенародным голосованием - референдумом в особом порядке. Среди относящихся к земельному праву законов России можно отметить такие, как:

Земельный (2001г.), Водный (2006г.), Лесной (2006г.), Градостроительный (2004г.) кодексы;

Федеральный закон от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ "О землеустройстве";

Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости";

Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

Федеральный закон от 14 марта 1995г. N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";

Федеральный закон от 23 февраля 1995г. N 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах";

Федеральный закон от 10 января 1996г. N 4-ФЗ "О мелиорации земель";

Федеральный закон от 19 июля 1997г. N 109-ФЗ "О безопасном обращении с пестицидами и агрохимикатами" и др.

Эти и другие непосредственно «земельные» законы составляют сердцевину земельного права, его основную часть на федеральном уровне. Как предусматривается в ст. 2 Земельного кодекса РФ, нормы земельного права, содержащиеся в федеральных законах, законах субъектов РФ, должны соответствовать Земельному кодексу РФ.

Источниками земельного права являются федеральные законы, входящие в иные отрасли права, но предусматривающие земельные нормы. Законы других отраслей

права можно условно разделить на две группы:

1) Законы природоресурсного блока (регулируют отношения по поводу использования и охраны иных природных ресурсов - кроме земли): Федеральные законы «О недрах» 1992г., «О животном мире» 1995 г., «Об охране атмосферного воздуха» 1999г. и др.; их считают входящими в природоресурсную подотрасль экологического права;

2) Законы иных отраслей права.

Группу федеральных законов, содержащих нормы земельного права, представляют Гражданский кодекс РФ, Кодекс РФ об административных правонарушениях, Уголовный кодекс РФ: в них содержится немало предписаний, относящихся к земельным отношениям. В частности, в КоАП РФ и УК РФ содержатся составы земельных правонарушений (преступлений), за которые устанавливается и применяется соответственно административная или уголовная ответственность - в зависимости от степени общественного вреда или общественной опасности.

Главными подзаконными актами являются указы Президента России: подзаконными они считаются потому, что согласно ст. 90 Конституции РФ они не должны противоречить Конституции РФ и федеральным законам.

Главенствующая роль указов Президента среди подзаконных актов основывается:

- согласно ст. 80 Конституции РФ Президент России определяет основные направления внутренней и внешней политики государства в соответствии с Конституцией РФ и федеральными законами;

- Президент является гарантом прав и свобод человека и гражданина, обеспечивает согласованное функционирование и взаимодействие органов государственной власти;

- указы и распоряжения Президента РФ обязательны для исполнения на всей территории России.

Следующими источниками земельного права в иерархии подзаконных актов являются постановления Правительства Российской Федерации, которое осуществляет исполнительную власть в Российской Федерации.

Акты Правительства принимаются на основании и во исполнение Конституции РФ, федеральных законов, нормативных указов Президента РФ и являются

обязательными к исполнению в Российской Федерации (ст. 110 и 115 Конституции РФ).

Среди предусмотренных в ст. 114 Конституции полномочий Правительства РФ имеются и такие, которые относятся к регулированию и реализации земельных отношений, а именно: разработка и представление федерального бюджета и обеспечение его исполнения; осуществление управления федеральной собственностью; осуществление мер по обеспечению законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка.

Во исполнение своих полномочий Правительство РФ, осуществляя распорядительные функции, активно участвует в формировании земельного права.

К подзаконным актам относятся приказы, инструкции, правила, наставления, принимаемые центральными органами исполнительной власти, к которым согласно Федеральному конституционному закону о Правительстве РФ относятся федеральные министерства, федеральные службы, федеральные агентства (Федеральная служба безопасности, Федеральная пограничная служба, Росгидромет и др.).

Их акты регулируют отношения внутри системы своего ведомства, однако почти каждое из них обладает некими надведомственными, порой координационными функциями, которые и обуславливают значение ведомственных актов как источников права не только для его сотрудников, но и для остальных граждан.

Таким образом, для осуществления указанных задач федеральные органы исполнительной власти принимают нормативные акты, называемые ведомственными.

Нормативные акты организаций, т. е. акты, устанавливающие для неперсонифицированных граждан обязанности или предоставляющие им права, принимаются в организациях, учреждениях и на предприятиях. Они называются локальными и могут быть двоякого вида:

- рассчитанные на работающих на данном предприятии, т. е. обращенные внутрь предприятия;
- направленные вовне предприятия;

Примером первого вида нормативного акта можно считать план внутреннего землеустройства, утвержденный полномочным органом сельскохозяйственной

организации (предприятия). Сюда же относятся внутриколхозные, например, правила вспашки зяби, одобренные на колхозном собрании.

Общий характер они носят потому, что распространяются на всех работников данного хозяйства, кто бы ни осуществлял предусмотренные этими правилами работы. В случае выбытия (увольнения) одних работников эти нормы действительны и для других работников, заступивших на их место.

Ко второму виду нормативных актов организаций можно отнести правила и порядок землеустроительных работ, утвержденный негосударственной хозрасчетной организацией: они принимаются на основании и во исполнение вышестоящих нормативных актов - законов, указов, постановлений, приказов и т. п., обязательны для исполнения обращающимися в организацию гражданами. Четкой границы между этими видами нормативных актов организаций порой нет: правила внутреннего распорядка, например, лесничества обращены вовнутрь организации, однако не могут не учитываться обращающимися в лесничество гражданами; в то же время обращенные к гражданам правила оформления земельных документов, конкретизированные в актах организации, являются обязательными для работников и самой этой организации.

Нормативные акты организации хотя и находятся в иерархии нормативных актов на самой низшей ступени, т. е. обязаны соответствовать всем вышестоящим нормативным актам, тем не менее являются самыми массовыми, регулирующими наибольшее число прав граждан и конкретных земельных отношений, приносящими наибольшее количество нарушений законности и посягательств на права граждан, в том числе земельные, источниками земельного права. Отправные, исходные начала правовой системы становятся источником права, если такая их роль закрепляется в законодательном порядке. Например, в ст. 38 Статута Международного суда предусматривается: «...суд, который обязан решать переданные ему споры на основании международного права, применяет общие принципы права, признанные цивилизованными нациями». В ст. 15 Конституции РФ говорится, что общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. Согласно ст. 6 Гражданского кодекса РФ при невозможности использования аналогии закона, т. е. применения законодательства, регулирующего сходные отношения, можно определять права и обязанности сторон исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства и требований добросовестности, разумности и справедливости. Правда, судебная практика постоянно сталкивается с трудностями различного понимания и

толкования этих понятий различными лицами и инстанциями, что обусловливается недостаточными правовыми и моральными традициями.

Соглашения между различными субъектами договоры права могут содержать правовые нормы: не только устанавливать права и обязанности сторон, но и устанавливать общие правила поведения, которым должны в будущем подчиняться все участники предусмотренных в них общественных отношений. Примерами таких нормативных договоров в земельном праве являются договоры об общих и специальных земельных сервитутах.

## **Заключение**

В условиях федеративного устройства государства приобретают значение соглашения между государственными органами Федерации и ее субъектов. К настоящему времени такие соглашения заключены между центром и рядом субъектов Федерации и во всех присутствуют нормы по вопросам земельных отношений, и это не удивительно, так как Конституцией РФ эти вопросы отнесены к совместному ведению РФ и ее субъектов.

К этой же группе источников земельного права относятся примерные или типовые договоры, разрабатываемые и утверждаемые уполномоченными на то органами. В настоящее время их правовая сила подвергается обсуждению, а поле действия сокращению, поскольку гражданским законодательством провозглашена свобода договора, недопустимость произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимость беспрепятственного осуществления гражданских прав (ст. 1 ГК РФ). Видом нормативного договора является международный договор, предусмотренный в упомянутой ст. 15 Конституции РФ. В ней также говорится, что если международным договором РФ установлены иные правила, чем предусмотренные законом, то применяются правила международного договора. Правило поведения, сложившееся в течение длительного времени и признаваемое государством в качестве общеобязательного, считается правовым обычаем. В земельном праве правовой обычай занимает наибольшее место по сравнению с другими отраслями права, что можно объяснить наибольшей длительностью, актуальностью и во многом неурегулированностью земельных общественных отношений. Обычай делового оборота предусматривается в ст. 5 ГК РФ: им признается сложившееся и широко применяемое в какой-либо области предпринимательской деятельности правило поведения, не предусмотренное законодательством, независимо от того, зафиксировано ли оно в каком-либо

документе. Обычай, противоречащий положениям законодательства или договора, не применяется.

Примером включенного в земельное право обычая можно считать правило раздела земельного участка между собственниками, расположенного на нем строения не только пропорционально долям права собственности на строение, но и согласно сложившемуся порядку пользования участком, оправдавшему себя обычаем. Нередко включаются сформировавшиеся и устоявшиеся правила пользования землей в договоры сервитутов, в распределение конкретных земельных долей при акционировании крестьянских коллективных хозяйств, при выделении из них отдельных членов.