

*Анисимов Алексей Павлович,
профессор кафедры уголовного права и публично-правовых дисциплин
ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,
доктор юридических наук, профессор,
г. Ростов-на-Дону, Россия*

**РЕЦЕНЗИЯ
НА УЧЕБНИК «ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО»
ПОД РЕД. ДОКТОРА ЮРИДИЧЕСКИХ НАУК
Н.Н. АВЕРЬЯНОВОЙ (САРАТОВ: СГЮА, 2025)**

Anisimov A.P.

*Professor of the Department of Criminal Law and Public
Law Disciplines of the Don State Technical University,*

*Doctor of Law, Professor,
Rostov-on-Don, Russia*

**REVIEW ON THE TEXTBOOK «LAND LAW» EDITED
BY N.N. AVERYANOVA, DOCTOR OF LAW
(SARATOV: SSUA, 2025)**

Учебник по земельному праву под редакцией Н.Н. Аверьяновой подготовлен коллективом кафедры земельного и экологического права Саратовской государственной юридической академии и адресован широкой аудитории: студентам, аспирантам, преподавателям, научным сотрудникам, практикующим юристам и всем интересующимся земельным правом. Это сразу задаёт высокий стандарт и по глубине теоретической проработки, и по уровню практической ориентированности. Уже аннотация и предисловие задают рамку: земельные отношения рассматриваются как сфера стратегических государственных интересов, связанных с политикой (территориальная целостность), экономикой (земля как фактор производства и объект инвестиций), экологией (как ключевой природный ресурс) и социальной сферой (обеспечение продовольственной и социальной безопасности, реализация конституционных прав граждан).

Такой многомерный подход полностью соответствует современному пониманию места земельного права в системе российского права и делает учебник актуальным на фоне постоянных реформ земельного и градостроительного законодательства. Учебник полностью соответствует требованиям ФГОС и охватывает все ключевые темы курса «Земельное право» – от общетеоретических оснований отрасли до детального анализа правового режима отдельных категорий земель. Учебник делится на Общую и Особенную части, что традиционно и логично для земельно-правовой доктрины и одновременно строго соответствует структуре ЗК РФ как «системообразующего» акта отрасли.

Каждая глава завершается контрольными вопросами и списком рекомендуемой литературы, что облегчает использование учебника в качестве базового курса, а также платформы для дальнейшей исследовательской работы. Такая структура демонстрирует последовательный переход от общих теоретических конструкций к дифференциированному описанию правового режима отдельных категорий земель и в целом отражает сложившуюся систему земельного права как учебной дисциплины. Безусловно, учебник – это не монография, и «радикальная» научная новизна от него не требуется. Тем не менее, рецензируемое издание содержит целый ряд интересных теоретических решений.

Во-первых, в главе 1 убедительно раскрывается комплексный характер земельного права: земля выступает одновременно как природный ресурс, средство производства, основа жизнедеятельности человека и объект недвижимости. Отсюда делается обоснованный вывод о невозможности регулирования земельных отношений исключительно в рамках земельного законодательства и о взаимодействии земельного права с конституционным, гражданским, экологическим, градостроительным, налоговым, административным, жилищным правом и т.д. Во-вторых, детально проработан категориальный аппарат отрасли: через анализ ст. 9 и 36 Конституции РФ и ст. 1 и 3 ЗК РФ формулируется понятие земельного права как самостоятельной комплексной отрасли, регулирующей отношения по использованию и охране земли как основы жизни и деятельности народов; четко разграничиваются использование земель и охрана земель, причем охрана прямо определяется как приоритетное направление, задающее рамки для имущественных правоотношений; подробно раскрываются методы земельного права: императивный и диспозитивный, их соотношение и проявление (целевое назначение земли, обязанность постановки земельного участка на кадастровый учет – с одной стороны, свобода собственника в распоряжении участком и автономия сторон в арендных отношениях – с другой).

В-третьих, значимым элементом теоретической ценности является систематизация принципов земельного права, причем на основе их легального закрепления (ст. 1 ЗК РФ). Авторы не ограничиваются простым перечислением, а дают содержательные комментарии к каждому принципу: приоритета охраны земель как компонента окружающей среды и

средства производства, единству судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, дифференцированному подходу к правовому режиму с учетом природных, социальных и экономических факторов, сочетанию публичных и частных интересов и др.

В-четвертых, учебник содержит основательный историко-правовой блок (глава 2), где прослеживаются этапы развития земельно-правового устройства России: от общинного землевладения, норм Русской Правды, вотчин и поместий, Соборного Уложения и указов Петра I до отмены крепостного права, реформ Александра II и Столыпинской аграрной реформы, а затем – до реформ конца XX века. Такой исторический подход не только иллюстративен, но и задает теоретический контекст для понимания современного земельного права как результата длительной эволюции. Наконец, высокая теоретическая планка подтверждается подбором рекомендуемой литературы: студент фактически направляется к фундаментальным работам по теории земельного права, статьям и современным учебникам и пособиям ведущих российских авторов.

Практическая ценность учебника очевидна уже из его структуры. Во всех ключевых блоках курса отражены основные правовые институты, с которыми сталкиваются практикующий юрист, чиновник, нотариус, кадастровый инженер, судья: особенности сделок с земельными участками (аренда, купля-продажа, мена, дарение, ипотека, наследование) и связанные с ними требования к документам и регистрации; порядок предоставления земель из государственной и муниципальной собственности, в том числе на торгах и без торгов; функции государственного управления (мониторинг, кадастровый учет, регистрация прав, перевод земель из одной категории в другую, установление зон с особыми условиями использования, резервирование и изъятие участков, государственный земельный контроль и др.); вопросы платы за землю (земельный налог, арендная плата, рыночная и кадастровая оценка); охрана земель (мелиорация, рекультивация); ответственность за нарушение требований земельного законодательства (административная, уголовная и др.), защита прав на землю.

Особенная часть обеспечивает практическое понимание правового режима отдельных категорий земель, что особенно важно для применения норм об оборотоспособности участков, ограничениях и обременениях, особенностях разрешенного использования земель, связи с градостроительным регулированием, охраной окружающей среды, лесным и водным законодательством.

Наличие контрольных вопросов в конце каждой главы делает учебник удобным инструментом и для преподавателя (формирование семинарских заданий, коллоквиумов), и для студента (самоконтроль, подготовка к экзамену).

Актуализация материала «по состоянию на 1 июля 2025 г.» существенно повышает его практическую значимость, учитывая постоянные изменения ЗК РФ, ГрК РФ, НК РФ и других актов, затрагивающих земельные отношения.

В учебнике четко просматривается методологический фундамент науки земельного права: диалектический метод (рассмотрение земельных отношений в связи с общественно-политической системой); методы формальной логики (анализ, синтез, индукция, дедукция); сравнительно-правовой метод (оценка зарубежного опыта регулирования земельных отношений); историко-правовой метод (рассмотрение изменения земельно-правовых норм); формально-юридический метод (основа для анализа содержания норм земельного права). Такое методологическое осмысление важно не только для обучения студентов и научных исследований, но и формирования у читателей практических навыков, что соответствует заявленной адресности учебника.

Стиль учебника можно охарактеризовать как академический, развернутый и концептуально цельный. Авторы последовательно выстраивают аргументацию, избегая упрощений;

даются развернутые определения, обоснования, ссылки на конституционные нормы и ключевые положения ЗК РФ и иных законов. Это формирует у студентов научный юридический язык и мышление, что особенно ценно для будущих исследователей и практиков, работающих с судебными актами и законодательством различной отраслевой принадлежности. Отдельный плюс – четкое разграничение в главе 1 земельного права как отрасли права, науки и учебной дисциплины, с полным описанием системы земельного права. Это позволяет студентам осознать, что перед ними не просто набор норм и комментариев, а отражение целостной научной школы СГЮА.

Учебник универсален: он одинаково полезен для базового курса на бакалавриате, для углубленной подготовки в магистратуре и аспирантуре, а также как справочно-учебное пособие для практикующих юристов и сотрудников органов публичной власти. Несмотря на высокую оценку учебника, можно высказать и ряд рекомендаций по его дальнейшему совершенствованию. Во-первых, контрольные вопросы и списки литературы – обязательный минимум, но было бы полезно усилить книгу наглядными элементами: ситуационными задачами и образцами документов (договоры, иски по земельным спорам и др.).

Во-вторых, при всей содержательной насыщенности, текст практически не использует схемы, таблицы, инфографику, что могло бы существенно облегчить восприятие особенно сложных разделов (система прав на землю, разновидности ограничений и обременений, анализ функций государственного управления). В-третьих, цифровизация земельных отношений обозначена в общем виде. Наличие в списке сокращений обозначения ИИ – искусственного интеллекта – свидетельствует, что авторы осознают важность цифровых технологий, однако в целом в главах учебника цифровой блок представлен недостаточно подробно. С учетом стремительной цифровой трансформации публичного управления было бы закономерно выделить в следующих изданиях отдельный параграф о цифровых технологиях и ИИ в земельном праве (ГИС, дистанционное зондирование, дроны, автоматизированный мониторинг и др.).

Специально подчеркну: все перечисленные замечания носят дискуссионный характер и никак не снижают научного и учебного уровня рецензируемого учебника, а лишь обозначают перспективы его дальнейшего развития.

В целом рецензируемый учебник по земельному праву под редакцией Н.Н. Аверьяновой представляет собой современное, фундаментальное и методически хорошо выстроенное издание, в котором: всесторонне раскрываются теоретические основы земельного права как самостоятельной комплексной отрасли; последовательно анализируется система земельных правоотношений, прав и обязанностей субъектов, правового режима различных категорий земель как объектов правоотношений; отражены ключевые институты управления, охраны и ответственности; предусмотрен необходимый учебно-методический аппарат (контрольные вопросы и литература), основанный на самых современных достижениях отечественной земельно-правовой доктрины. Учебник, безусловно, заслуживает высокой оценки и может быть рекомендован:

- как основной учебник по дисциплине «Земельное право» для студентов юридических факультетов (бакалавриат и специалитет);
- как базовое учебное пособие для магистров и аспирантов, изучающих земельное, экологическое и природоресурсное право;
- как справочно-аналитическое издание для преподавателей, научных работников и практикующих юристов – сотрудников органов государственной власти и местного самоуправления, органов кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость, судей, нотариусов, прокуроров и адвокатов.

С учётом актуальности проблематики, высокого уровня научной и методической проработки учебник под редакцией Н.Н. Аверьяновой можно рекомендовать также для включения в списки основной литературы по земельному праву в ведущих российских юридических вузах и использования при подготовке программ повышения квалификации и профессиональной переподготовки специалистов, работающих в сфере использования и охраны земель.