

# Рецензия на монографию В. А. Майбороды «Регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения»

Маркин В.В., Петров А.В.\*

DOI: [10.21681/2226-0692-2019-3-76-77](https://doi.org/10.21681/2226-0692-2019-3-76-77)

**П**роблема регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения является одной из старейших общественно-правовых проблем России. Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в современном обороте в результате многократного реформирования этой сферы общественных отношений, приобрели неправомерное свойство бремени планирования его использования. Собственник земли вынужден принимать во внимание не только экономические и технологические условия хозяйствования, но и социально-статусные и даже социокультурные. Такие свойства и требования, хотя они прямо и не включены в состав нормативного правового регулирования оборота земельных участков в современном законодательстве Российской Федерации, но имплицитно присутствуют в сознании всякого землепользователя, предполагающего как минимум не только умаление рыночной стоимости его участка, но и увеличение ее как посредством формирования устойчиво рентабельного сельскохозяйственного производственного цикла, так и за счет пространственно-территориального фактора (близости к большому городу, крупной магистрали и т. д.)

Монография В.А. Майбороды «Регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения» (Москва : Московский Политех, 2018. 296 с.) является работой, выполненной по актуальной теме формирования правоприменительной практики оборота земель сельскохозяйственного назначения, с учетом изменения земельного законодательства, получившем в литературе условное наименование «земельная реформа 2015 года».

В работе рассматриваются основы земельно-правового регулирования, реализуемого в Российской Федерации в сочетании с региональным регулированием, осуществляемым субъектами Российской Федерации в соответствии с закреплением пунктом «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации земельного законодательства в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. При этом автор уделяет значительное внимание и анализу оборо-

та земельных участков, и долей в праве на них как объектов гражданского оборота, регулирование которых согласно пункту «о» статьи 71 Конституции Российской Федерации отнесено к компетенции Российской Федерации.

Указанное сочетание нормативного регулирования само по себе является источником богатой судебной практики, анализу которой в рецензируемой работе отведено значимое место. Особенно следует отметить анализ дела, рассмотренного 03.03.2017 года Ставропольским краевым судом по иску прокуратуры Ставропольского края к губернатору и Думе края, которым признаны недействующими положения Закона Ставропольского края от 29 ноября 2016 г. № 106-кз, предусматривающие увеличение минимальных размеров образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с 30 до 2 500 гектаров. Данное дело, наделенное шлейфом социального резонанса, ярко иллюстрирует сочетание в регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения начал законодательства гражданского и земельного, в регулировании которого субъектом Российской Федерации не исключены отдельные превышения закрепленной компетенции.

При этом монография учитывает изменения, внесенные Федеральным законом от 29.12.2017 № 447-ФЗ «О внесении изменений в статьи 1 и 14.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в соответствии с которыми органы местного самоуправления при проведении общих собраний участников общей долевой собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения наделяются объемом прав фактического регулятора вопросов, отнесенных к гражданско-правовым. Автором особо отмечается диссонанс такого регулирования, формат которого не предполагает дальнейшей эволюции сообщества участников общей долевой собственности в самостоятельное. Характер регулирования направлен на консервацию патерналистских подходов, что в целом не соответствует формированию презюмируемого постулата о добросовестности всякого собственника, к которым, без

---

\* **Маркин Валерий Васильевич**, доктор социологических наук, профессор, руководитель Центра региональной социологии и конфликтологии, главный научный сотрудник Института социологии Федерального научно-исследовательского социологического центра Российской академии наук, г. Москва, Российская Федерация.

E-mail: [markin@isras.ru](mailto:markin@isras.ru)

**Петров Александр Васильевич**, доктор юридических наук, профессор, кафедра теории и истории государства и права Юридического института Северо-Кавказского федерального университета, г. Ставрополь, Российская Федерация.

E-mail: [caf.teorii@yandex.ru](mailto:caf.teorii@yandex.ru)

сомнения, относятся и собственники земельных долей (земельных паев).

Монография состоит из четырех глав: «Общие положения», «Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения», «Особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения» и «Переходные и заключительные положения», что соответствует структуре отраслевого закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Содержательно в монографии нашли отражение особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и долей в праве общей собственности на такие земельные участки. Полноценное внимание уделено практической реализации проведения общих собраний, выделов земельных участков в счет земельной доли (долей), признания земельных долей не востребовавшими, подготовки проекта межевания земельного участка. Монография содержит актуальную практику применения норм закона судами общей юрисдикции и арбитражными судами и раскрывает правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации. Результатом такого анализа является выявление автором пробелов и недостатков правового регулирования. В случаях, признанных доктриной и практикой неоднозначными для реализации, приведены соответствующие точки зрения, сделаны обобщающие выводы и представлены предложения по применению соответствующего правоотношения и дальнейшему совершенствованию законодательного регулирования.

Монография рассчитана не только на использование в качестве научного издания, но и имеет практическое значение для использования землевладельцами, землепользователями и арендаторами земельных участков, руководителями и служащими органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также иными лицами, интересующимися вопросами оборота земель сельскохозяйственного назначения.

К положительным достоинствам работы можно также отнести основательную проработку дефинитив-

ного ряда, полноценное исследование понятия «земельный участок» с точек зрения земельного права, гражданского права и процессуальных особенностей рассмотрения гражданских споров с учетом значения сопряженных с ним других дефиниций. В работе также подробно охарактеризованы особенности происходящей дифференциации правового режима земель публичной собственности и земель, находящихся в частной собственности. Доктринальный подход автора по систематизации принципов оборота земель сельскохозяйственного назначения в универсальном единстве выступает объединяющим цивилистическим фактором всей работы.

Интересным аспектом исследования является ретроспективный экскурс в вопрос формирования оборота земель сельскохозяйственного назначения, позволяющий оценить совершенную эволюцию в данном регулировании и предположить дальнейшие тенденции его развития.

В монографическом исследовании достигнуты позитивные результаты, обладающие безусловной новизной и значимостью как в доктринальном, так и в правоприменительном аспекте.

В дальнейшем развитии комплексного подхода к проблеме следует усилить междисциплинарный характер исследования, обратить внимание на постулирование выводов материальных отраслей права вне зависимости от гражданско-процессуальных аспектов, имплементации их в дальнейшем совершенствовании законодательства, инкорпорации норм в отрасли публичного и частного права, систематизации и модернизации правоприменительной практики.

В целом монография Майбороды Виктора Александровича «Регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения» представляет собой результат творческого научного поиска, носящий в данном виде завершенный характер, может быть полезна как правоведам и юристам-практикам, так и представителям других смежных областей (экономики, социологии, политической науки).

