

**Управление Росреестра по Владимирской области разъясняет:
купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного
назначения**

Земли сельскохозяйственного назначения имеют особый интерес со стороны их землевладельцев и землепользователей. Все чаще совершаются сделки купли-продажи таких земель. При этом сторонам надо учитывать ряд особенностей купли-продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, которые установлены статьей 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон об обороте земель), а именно:

- при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

- продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней.

Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении.

При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным настоящей статьей.

Несоблюдение преимущественных прав указанных субъектов ведет к признанию такой сделки ничтожной.

При этом следует учитывать, что действие Закона об обороте земель не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе строительства гаражей для собственных нужд), а также на земельные участки, на которых расположены объекты

недвижимого имущества. оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

Таким образом, преимущественное право субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципального образования на покупку в отношении садовых, огородных земельных участков, земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе индивидуального гаражного строительства), а также земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества из земель сельскохозяйственного назначения, не действует.

Помимо вышеуказанных правил о преимущественном праве на покупку, пунктом 2 статьи 4 Закона об обороте земель установлен максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, - данный размер устанавливается законом субъекта РФ равным не менее чем 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

Также установлено ограничение права собственности в отношении иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов - указанные лица могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды (за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 01.05.2016 № 119-ФЗ "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации") (статья 3 Закона об обороте земель).

*Материал подготовлен заместителем начальника
отдела государственной регистрации недвижимости
Управлением Росреестра по Владимирской области
Мануиловой О.В.*

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Отдел организации, мониторинга и контроля
(4922) 45-08-29
(4922) 45-08-26