

ОСОБЕННОСТИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

И.А. Владимиров, канд. юр. наук, доцент
Э.Р. Хайбуллина, магистрант
Башкирский государственный университет
(Россия, г. Уфа)

DOI: 10.24411/2500-1000-2019-10808

***Аннотация.** В статье рассматриваются особенности купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения. Раскрывается суть преимущественного права покупки земель сельскохозяйственного назначения, конкретизируются действия, которые должен совершить продавец. В статье автор перечисляет возможности продавца в случаях получения им отказа от преимущественного права покупки от соответствующих органов власти. Автор также выделяет некоторые несоответствия норм права в данной области и предлагает нововведения.*

***Ключевые слова:** земли сельскохозяйственного назначения, сделка с землей, купля-продажа земли, охрана земель сельскохозяйственного назначения, земельный участок, преимущественное право покупки.*

Согласно статье 77 Земельного кодекса РФ к землям сельскохозяйственного назначения относятся земли за чертой населенных пунктов и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей [1]. Согласно статье 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [2], в случае продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, субъект РФ имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается. Преимущественным правом покупки может обладать и муниципальное образование. Исключением является продажа публичных торгов, а также в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Стоит отметить, что в законодательстве одних субъектов РФ преимущественное право покупки отдается муниципальным образованиям, а право самого субъекта не оговаривается, в других субъектах РФ все наоборот. В законодательстве некоторых субъектов РФ предусмотрено, что в случае отказа в преимущественном праве покупки муниципальным образованием, такое право появляется у субъекта РФ. Есть и такие субъекты РФ, в законодательстве которых преимущественное право покупки земель-

ного участка субъектом РФ или муниципальным образованием ставится в зависимость от размера такого земельного.

Продавец земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения в первую очередь обязан известить в письменной форме о намерении продать свой участок высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ. Необходимо в извещении указать цену земельного участка, размер, местоположение, срока предложения. Срок для осуществления взаиморасчетов по данной сделке не может быть более чем девяносто дней. Однако законом не оговорено, с какого момента необходимо считать срок для осуществления взаиморасчетов: с момента отправления извещения или с даты принятия и рассмотрения заявления о продаже, либо с даты заключения договора о купле-продаже. Получив отказ в покупке или не получив ответа от органов власти в течение тридцати дней после извещения, продавец вправе продать земельный участок по указанной в уведомлении цене другому лицу в течение одного года. Продавец не вправе продать участок другому лицу по цене ниже, чем было указано в уведомлении исполнительным органам власти. В случае снижения цены, продавец обязан

известить об этом исполнительный орган РФ повторно.

Если рассматривать продажу земельных участков, находящихся в публичной собственности, то в статье 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не регламентируется порядок осуществления данных сделок. В статье закона лишь упоминается, что данные земельные участки предоставляются на торгах гражданам и юридическим лицам. Статья 10 рассматриваемого Закона частично регулирует вопросы продажи арендуемых земельных участков арендаторам, выкуп ранее предоставленных на ограниченных вещных правах земельных участков организациями и фермерами [3, с. 24]. Реализация земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности путем торгов на конкурсной основе предназначена для обеспечения большей вероятности правильного использования таких земельных участков [4, с. 8].

Стоит отметить, что несмотря на то, что законодательством РФ не предусмотрен перечень документов, который должен входить в уведомление исполнительному органу власти о намерении продать земельный участок сельскохозяйственного назначения, многие субъекты РФ в своем законодательстве неправомерно указывают подробный перечень прилагаемых документов. Все это ведет к волоките.

Рассматривая ничтожность сделок с землями сельскохозяйственного назначения при несоблюдении правил преимущественного права покупки, нужно рассмотреть некоторые несоответствия норм права. Следует отметить, что перечень оснований принудительного прекращения права собственности регламентирован пунктом 2 статьи 235 ГК РФ [5] и носит исчер-

пывающий характер, что не дает возможности другим законам дополнить данный список [6, с. 585]. В гражданском законодательстве не содержится условия о ничтожности сделки по причине несоблюдения норм преимущественного права покупки. Но пункт 3 статьи 3 Земельного Кодекса РФ все же предусматривает установление совсем другого законодательного регулирования по сравнению с ГК РФ. Если ориентироваться на данную норму, то статья 235 ГК РФ противоречит пункту 3 статьи 250 ГК РФ, по аналогии с которой была сформулирована норма пункта 4 статьи 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Данные противоречия приводят к проблемам оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Из вышеизложенного, необходимо констатировать, что закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» необходимо дорабатывать, а в ГК РФ нужно внести дополнения в отношении сделок по купле-продаже земельных участков. Многие дополнительные требования по сделкам купле-продажи земель сельскохозяйственного назначения в законодательствах субъектов РФ необходимо признать незаконными. Также необходимо согласиться с Т.И. Дудник [7, с. 244] и другими авторами, которые считают, что куплю-продажу земельных участков сельскохозяйственного назначения необходимо на законодательном уровне сделать в обязательном порядке подлежащей нотариальному удостоверению.

Законодателю стоит доработать законодательство и внести ясность в сделки с землей сельскохозяйственного назначения, обеспечить распространение необходимой информации среди граждан об обороте таких земель, повысив юридическую грамотность населения.

Библиографический список

1. *Земельный кодекс* РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 25 декабря 2018 № 485-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL:<http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 31.03.2019).
2. *Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»* от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 27 декабря 2018 № 503-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL:<http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 31.03.2019).

3. Малькова К. Г. Правовое регулирование договора купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения // Молодой ученый. – 2016. – № 10 (114). – С. 23-25.

4. Пасикова Т. А. Особенности гражданского оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения: автореф. дис...к.ю.н. Краснодар. – 2008. – 24 с.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 03 августа 2018 № 339-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL:<http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 31.03.2019).

6. Гринь Е.А. К вопросу о принудительном прекращении права на земельный участок, который в силу закона не может принадлежать собственнику. // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2011. – № 71. – С. 580–594.

7. Дудник Т. И. Особенности купли-продажи земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения // Электронный вестник Ростовского социально-экономического института. – 2014. – №4. – С. 238–244.

FEATURES OF SALE OF LAND OF AGRICULTURAL PURPOSE

I.A. Vladimirov, *candidate of legal sciences, associate professor*

E.R. Khaybullina, *graduate student*

Bashkir state university

(Russia, Ufa)

Abstract. *The article discusses the features of the purchase and sale of agricultural land. Reveals the essence of the pre-emptive right of purchase of land for agricultural purposes, specifies the actions that should make the seller. In the article, the author lists the possibilities of the seller in cases of receiving a waiver of the pre-emptive right of purchase from the relevant authorities. The author also highlights some inconsistencies in the law in this area and proposes innovations.*

Keywords: *agricultural land, land transaction, purchase and sale of land, protection of agricultural land, land, pre-emptive right of purchase.*