

АЗБУКА РОСРЕЕСТРА: об особенностях сделок при продаже земель сельхозназначения

Положениями статьи 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлен особый порядок совершения сделки при продаже земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Установлено преимущественное право субъекта РФ на приобретение земельного участка сельскохозяйственного назначения. Данное право реализуется через фиксирование цены продажи, о чем продавец уведомляет орган исполнительной власти субъекта РФ. Данное преимущественное право может быть делегировано органу местного самоуправления.

Применительно к Забайкальскому краю:

- при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения Забайкальский край имеет преимущественное право покупки такого земельного участка;

- в случае, если собственником земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения является физическое лицо, то преимущественное право покупки делегировано муниципальному образованию, на территории которого расположен земельный участок. (ст. 4 Закона Забайкальского края от 18.12.2009 № 303-ЗЗК «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Забайкальского края»).

Продавец (физическое лицо) земельного участка обязан письменно известить муниципальное образование, на территории которого расположен земельный участок, о намерении продать участок с указанием следующих сведений:

1) цены участка;

2) размера участка;

3) местоположения участка;

4) срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет по купле-продаже. 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 муниципальное образование, на территории которого расположен земельный участок, 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 цены.

- Следует особо подчеркнуть, что сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна, - отмечает Оксана Крылова, и.о. руководителя Управления Росреестра по Забайкальскому краю.

Необходимо отметить, что Закон № 101-ФЗ не распространяет свое действие на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом РФ.

Представление заявителями отказа от преимущественного права покупки земельного участка из состава земель сельскохозназначения для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на основании договора купли-продажи является обязательным.

#Росреестр #РосреестрЧита #РосреестрЗабайкальскийКрай #ЗабайкальскийРосреестр #Росреестр75 #Госуслуги #Недвижимость #Сельхозземли #АзбукаРосреестра [#РосреестрРазъясняет](https://mail.yandex.ru/?uid=32554791#1b0346e76992314a965037129ab9d868%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%80%D0%A0%D0%B0%D0%B7%D1%8A%D1%8F%D1%81%D0%BD%D1%8F%D0%B5%D1%82)