



## **Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения**

В целях усиления государственного контроля за оборотом сельскохозяйственных земель законодательством предусмотрены особые требования по совершению сделок с земельными участками из состава земель сельскохозяйственного назначения.

В частности, статьей 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон № 101-ФЗ) установлены правила для заключения договора купли-продажи земельного участка из состава земель указанной категории.

Так, 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 указанной категории земель обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или в случае, установленном законом субъекта РФ, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть произведен взаимный расчет. Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае, если субъект РФ или в соответствии с законом субъекта РФ 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 цены. При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по этим же правилам.

Необходимо отметить, что в соответствии с Законом Волгоградской области от 17.07.2003 № 855-ОД «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Волгоградской области» Волгоградская область как субъект

Российской Федерации имеет преимущественное право покупки 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.

Дополнительно сообщаем, что несоблюдение преимущественных прав указанных субъектов ведет к признанию такой сделки ничтожной.

При этом следует учитывать, что действие Закона № 101-ФЗ не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные, дачные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе индивидуального гаражного строительства), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества. Оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом РФ.