

НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

SOME FEATURES OF THE PURCHASE AND SALE OF AGRICULTURAL LANDS

М. Б. Уаге

М. В. Уаге

*ФГБОУ ВО «Удмуртский государственный университет, г. Ижевск, Российская Федерация
Udmurt State University, Izhevsk, The Russian Federation
mbuage@mail.ru*

В статье анализируются некоторые требования к сделкам купли-продажи земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения. Рассматриваемые особенности обуславливаются значимостью данной категории земель, прежде всего, из-за ее роли в обеспечении продовольственной безопасности страны. Автором приводятся примеры из регионального законодательства относительно преимущественного права покупки земельной собственности.

The article analyses some requirements for transactions of the purchase and sale of agricultural land plots. The considered features are determined by the significance of this category of land, primarily because of its role in ensuring the country's food security. The author provides examples from regional legislation regarding the preemptive right to purchase the land property.

Ключевые слова: земельный участок, преимущественное право покупки, земля сельскохозяйственного назначения.

Keywords: land plot, preferential right of purchase, agricultural land.

<https://doi.org/10.46646/SAKH-2023-1-49-51>

Земля является значимым объектом гражданских правоотношений, так как с ней все чаще совершаются сделки и все больше земельных участков включаются в гражданский оборот.

Так, например, если обратиться к официальным сведениям о количестве земель, находящихся в собственности РФ, то по последним данным, указанным в государственном (национальном) докладе о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2021 году, их площадь составляет 1712,6 млн. га. Данный показатель увеличился по сравнению с предыдущим годом. Однако площадь земель сельскохозяйственного назначения незначительно, но уменьшается. Для сравнения: на 1 января 2021 года площадь земель сельскохозяйственного назначения в составе земельного фонда Российской Федерации составила 380,8 млн га., что меньше на 0,9 млн га по сравнению с предшествующим периодом.

Купля-продажа земельных участков является достаточно распространенной сделкой, основой которой является договор между ее участниками. Однако, договор купли-продажи земельного участка имеет много спорных моментов, которые требуют особого внимания и разъяснения на законодательном уровне. Для того, чтобы стороны могли совершать надлежащим образом сделки по купле-продаже участков, им необходимо знать теоретические и практические аспекты во избежание проблем с передачей и принятием данного объекта.

Несмотря на то, что за последнее время российское земельное законодательство претерпело существенные изменения, на практике до сих пор имеются спорные вопросы, которые возникают при правоприменении, и это касается, в том числе, сделок купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения.

Как ранее, так и на сегодняшний день земли сельскохозяйственного назначения имеют высокую значимость в экономическом и социальном аспекте.

По мнению Бурнашкина В.А. это обусловлено тем, что сельское хозяйство исторически занимает особое положение в народном хозяйстве, поскольку обеспечивает население жизненно необходимым продовольствием, а также другие отрасли экономики сырьем [1]. Эта категория земель является некой базой для увеличения занятости населения, производства, а также для создания развитых инфраструктур, развития системы здравоохранения, образования, спорта, досуга и тому подобное. Земли сельскохозяйственного назначения – это один из значимых элементов окружающей среды, так как они являются основой агропромышленного комплекса государства. Именно поэтому оборот данной категории земель должен быть грамотно урегулирован на законодательном уровне и соответствовать принципу сохранения целевого использования таких земельных участков.

Особенностью и существенным условием рассматриваемого договора является его предмет, так как участки должны быть именно из земель сельскохозяйственного назначения. Также существенным условием данного договора является его цена, без указания которой договор также будет считаться незаключенным. Предметом договора купли-продажи земельного участка является сам земельный участок и основные его характеристики, которые позволяют отличить данный земельный участок от других. Согласно ст. 554 ГК РФ в договоре продажи

недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. Как считает Чаплин Н.Ю., единственным и главным идентифицирующим признаком земельного участка является его расположение, который может позволить без сомнений отличить данный земельный участок от других. Преимущественно именно местонахождение земельного участка привлекает покупателей, а также во многом позволяет определить его рыночную стоимость [2].

Пленум ВАС в Постановлении от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» указывает, что для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимости достаточно указать в договоре кадастровый номер объекта недвижимости (если таковой имеется). В случае, если стороны заключили договор купли-продажи будущей недвижимости, индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество (например, местоположение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости определены в соответствии с проектной документацией). Суды указывают на необходимость постановки земельного участка на кадастровый учет, с указанием его идентифицирующих признаков.

Еще одним нюансом земель сельскохозяйственного назначения является то, что законодательство устанавливает запрет для иностранных лиц и лиц без гражданства иметь на праве собственности такие земельные участки. Это не означает, что данные субъекты лишены доступа к указанной категории земель, но они могут осуществлять пользование такими землями только на правах аренды. Эта тонкость установлена и в законодательстве, и подчеркнута в специальной литературе [3].

Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения начитается, согласно п. 2 ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», с того, что продавец – гражданин или юридическое лицо, которым земельный участок принадлежит на праве собственности, обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок. В извещении обязательно указывается цена, размер, местоположение земельного участка, а также срок, до истечения которого должен быть произведен взаимный расчет. Касаясь цены Майборода В.А. считает, что следует обратить внимание, что цену участка не нужно приравнивать к цене договора купли-продажи, который будет заключен. Например, в цену договора могут войти и иные расходы, которые были связаны с его исполнением, а не только цена товара [4]. Возможно, речь идет об оплате сопутствующих расходов: услуги риелтора, государственная пошлина за регистрацию перехода права собственности на покупателя участка.

Следует также обратить внимание на указание законодателем предельного срока, до истечения которого должен быть произведен взаимный расчет, а именно 90 дней. Как правильно подметили Владимиров И.А. и Хайбуллина Э.Р. 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 купли-продажи [5].

На практике возникают случаи, когда продавец пренебрегает своей обязанностью известить орган государственной власти, орган местного самоуправления о совершении сделки, в связи с чем нарушает процедуру купли-продажи.

Особенностью договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения является преимущественное право покупки субъектом РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципальным образованием по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд (п. 1 ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). Однако в законах некоторых субъектов РФ данное право регламентировано по-разному. Так, например, в п. 1 ст. 15 Закона Республики Дагестан «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Республике Дагестан» от 29.12.2003 № 46 содержится указание, что преимущественное право покупки земельного участка определяется в зависимости от размера такого участка. А в п. 1 ст. 4 Закона Республики Хакасия «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Республике Хакасия» от 10.11.2003 № 71 отмечается, что если кадастровая стоимость земельного участка выше среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) преимущественным правом покупки обладает Республика Хакасия, в случае, если такая кадастровая стоимость равна среднему уровню или ниже его – муниципальное образование.

В п. 1 ст. 5 Закона Удмуртской республики «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Удмуртской Республики» от 29 декабря 2003 года № 70-РЗ, обозначено, что при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения муниципальный район (муниципальный округ) в Удмуртской Республике, на территории которого находится земельный участок, 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. А также согласно п. 2 данной статьи в случае, если муниципальный район (муниципальный округ) откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течении

тридцати дней со дня получения извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене, не ниже указанной в извещении цены.

Напротив, п. 1 ст. 9 Закона Новосибирской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области» от 30.12.2003 № 162-ОЗ определяет, что область обладает преимущественным правом покупки. В ст. 5 Закона Республики Коми «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Коми» от 05.03.2005 № 14-РЗ предусмотрено, что если субъект РФ отказывается от преимущественного права, то такое право появляется у муниципального образования.

Такой неоднозначный подход вызывает сложности в понимании регулирования права преимущественной покупки, в связи с чем некоторые авторы считают, что необходимо отменить нормы о преимущественном праве покупки публичных образований земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их продаже. Однако, полностью отмена преимущественного права может привести скупке земель сельскохозяйственного назначения, с целью коммерческой выгоды и перевода в другие категории земель, и государство потеряет контроль над использованием данных земель именно по целевому назначению.

В связи с вышеизложенным считаем целесообразным внести изменения в п. 1 ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», изложив его в следующей редакции: «При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации 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». А также добавить в данный пункт абзац второй следующего содержания: «В случае, если субъект РФ откажется от покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок, то данное право возникает у муниципального образования». Тем самым законодатель создаст единую процедуру предоставления преимущественного права покупки, которая будет более доступной при правоприменении.

Также существует преимущественное право на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Согласно пп. 4 п. 3 ст. 1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» преимущественным правом покупки доли в праве общей собственности на земельный участок могут воспользоваться другие участники долевой собственности, а также сельскохозяйственные организации, или гражданин – член крестьянского (фермерского) хозяйства, которые пользуются данным участком.

На основании п. 1 ст. 12 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», чтобы продать долю в праве общей собственности на земельный участок, надо сначала уведомить других участников. Данное правило действует в случае, когда количество участников долевой собственности не более пяти. Если количество участников более пяти, в этом случае нужно учитывать особенности, которые обозначены в законодательстве, например, следует собирать общее собрание. Стоит отметить, что не надо уведомлять других участников, если продается доля без выделения земельного участка в счет своей земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, которые используют земельный участок, находящейся в долевой собственности.

Если будет выявлено нарушение преимущественного права покупки доли, то в течение трех месяцев любой участник долевой собственности может требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

На практике потенциальные участники сделки сталкиваются со своего рода превышением полномочий сотрудников многофункциональных центров. Так, последние отказывают в приеме документов, мотивируя свой отказ тем, что сделка не может быть совершена ввиду невозможности продажи доли иным лицам, помимо иных участников общей долевой собственности. Однако такой отказ могут дать только органы Росреестра.

Из вышеизложенного можно сделать вывод, что важной особенностью купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения является наличие преимущественного права покупки данных участков субъектом РФ и муниципальным образованием. Однако есть как сторонники данного положения, так и те, кто считает необходимым исключить из норм данную особенность.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Бурнашкин В.А.* Особенности купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения // Сборник научно-практических статей ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина». 2020. С. 44.
2. *Чаплин Н.Ю.* Гражданско-правовой режим земельных участков: дис. ...канд. юрид. наук. М., 2020. С. 78.
3. *Аливердиева М.А.* Некоторые особенности договора купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения // Закон и право. 2021. № 11. С. 90.
4. *Майборода В.А.* Комментарий к Федеральному закону от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» / В.А. Майборода. – Подготовлено для справочной правовой системы «КонсультантПлюс», 2018.
5. *Владимиров И.А.* Особенности купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения / И.А. Владимиров, Э.Р. Хайбуллина // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. № 4–3. С. 92.