



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

07.07.2023

Сельхозземли: первым делом извещаем, затем продаем

Алтайский край - регион широких возможностей для развития сельскохозяйственной деятельности аграриев. Каждый день на его территории совершаются сделки по отчуждению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения - земельные участки продают, меняют, передают в качестве отступного и т.д.

Тоже планируете продать земельный участок сельскохозяйственного назначения? В таком случае Вы должны знать, что при его продаже должна быть обязательна соблюдена процедура преимущественного права покупки. Что же это за процедура? Обо всем по порядку.

Преимущественным правом покупки земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обладают Алтайский край (как субъект Российской Федерации) и муниципальные образования Алтайского края (в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации), поэтому если Вы решили продать земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, первым делом о своем намерении Вы должны известить высший исполнительный орган государственной власти Алтайского края либо орган местного самоуправления.

Извещение составляется в письменной форме, в нем обязательно указывается цена, размер, местоположение земельного участка и срок, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет, и вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении. Если в течение 30 дней со дня поступления извещения органы, обладающие преимущественным правом покупки, откажутся от покупки либо не уведомят (в письменной форме) Вас - продавца земельного участка о своей готовности приобрести Ваш земельный участок, Вы в течение года вправе продать его по цене не ниже той, которую Вы указали в извещении. Если вдруг решите продать земельный участок по более низкой цене, чем заявили ранее, или изменить существенные условия договора купли-продажи, по которому отчуждаете (продаете) земельный участок, Вам нужно будет заново пройти этапы процедуры соблюдения преимущественного права покупки.

Приведенный порядок распространяется на случаи продажи не только целого земельного участка сельскохозяйственного назначения, но и доли (части) в праве общей собственности на такой земельный участок, находящийся в единоличной собственности продавца (как «первой», так и «оставшейся» после ранее отчужденной доли/долей).

Как все мы знаем, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения отчуждаются не только по сделке купли-продажи.

«В практической жизни часто встречаются случаи, когда земельный участок отчуждается на основании других возмездных сделок - по договору мены или в

качестве отступного», - отмечает заместитель руководителя Управления Росреестра по Алтайскому краю Елена Бандурова. Сразу встает вопрос: если это не сделка по купле-продаже, нужно ли соблюдать процедуру преимущественного права покупки? Сейчас разберемся.

Так как к договору мены применяются правила о купле-продаже, а отступное, по которому происходит передача права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на возмездной основе, квалифицируется как договор купли-продажи, процедуру преимущественного права покупки при отчуждении такого земельного участка по договору мены или в качестве отступного также нужно соблюдать.

Обращаем внимание, что сделка, совершенная без соблюдения процедуры преимущественного права покупки, признается ничтожной, и, как следствие, в Росреестре будет отказано в регистрации перехода права собственности.

2 – й вариант

Сельхозземли: первым делом извещаем, затем продаем

Алтайский край - место, где сельскохозяйственные аграрии могут развиваться и расширять свою деятельность. Здесь каждый день происходят сделки по продаже и обмену земельных участков сельскохозяйственного назначения. Если вы тоже планируете продать такой участок, то вам необходимо знать о процедуре преимущественного права покупки. Давайте разберемся подробнее.

Преимущественное право покупки земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения принадлежит Алтайскому краю и муниципальным образованиям этого региона. Поэтому, если вы решили продать такой участок, вам необходимо сначала **уведомить высший исполнительный орган государственной власти Алтайского края или орган местного самоуправления о своем намерении.**

Уведомление должно быть составлено **в письменной форме** и содержать информацию о цене, размере и местоположении участка, а также о сроке, до которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Оно должно быть **вручено под расписку или отправлено заказным письмом с уведомлением** о вручении.

Если **в течение 30 дней** органы, обладающие преимущественным правом покупки, откажутся от покупки или не уведомят вас письменно о своей готовности приобрести участок, то вы в течение года имеете право продать его по цене, не ниже указанной в уведомлении.

Однако, **если вы решите продать участок по более низкой цене или изменить существенные условия договора купли-продажи**, вам придется пройти процедуру соблюдения преимущественного права покупки заново.

Этот порядок распространяется не только на продажу целого участка, но и на продажу доли в праве общей собственности на такой участок, находящийся в вашей единоличной собственности.

Важно отметить, что земельные участки сельскохозяйственного назначения могут быть отчуждены не только по сделке купли-продажи.

«В практической жизни часто встречаются случаи, когда земельный участок отчуждается на основании других возмездных сделок - по договору мены или в качестве отступного», - отмечает **заместитель руководителя Управления Росреестра по Алтайскому краю Елена Бандурова.**

В таких случаях также необходимо соблюдать процедуру преимущественного права покупки.

Так как к договору мены применяются правила о купле-продаже, а отступное, по которому происходит передача права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на возмездной основе, квалифицируется как договор купли-продажи, процедуру преимущественного права покупки при отчуждении такого земельного участка по договору мены или в качестве отступного также нужно соблюдать.

Строго соблюдайте эту процедуру, так как сделка, совершенная без ее соблюдения, будет признана ничтожной, и переход права собственности не будет зарегистрирован в Росреестре.