

Особенности купли-продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в Республике Марий Эл

В целях усиления государственного контроля за оборотом сельскохозяйственных земель законодателем предусмотрены особые требования по совершению сделок с земельными участками из состава земель сельскохозяйственного назначения. В частности, статья 8 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон об обороте) устанавливает специальные правила для заключения договора купли-продажи земельного участка из состава земель указанной категории. Эти особенности состоят в следующем: субъект Российской Федерации (далее – РФ), а в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов. 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 Республики Марий Эл от 04.12.2003 N 48-3 "О регулировании отношений в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения в Республике Марий Эл" муниципальное образование, на территории которого расположен продаваемый земельный участок, имеет преимущественное право покупки такого земельного участка в собственность муниципального образования по цене, за которую он продается, за исключением продажи с публичных торгов и изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в следующих случаях:

- при продаже земельного участка, приобретенного продавцом из земель, находившихся в собственности Республики Марий Эл;

- если кадастровая стоимость земельного участка ниже значения среднего уровня кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по муниципальному району, в границах которого расположен земельный участок. Также следует подчеркнуть, что постановлением Правительства Республики Марий Эл от 19.01.2012 N 7 "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в Республике Марий Эл" утвержден средний уровень кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения по муниципальным районам Республики Марий Эл.

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

При этом следует учитывать, что действие Закона об обороте 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.

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления
Росреестра по РМЭ
424031, г. Йошкар-Ола, ул. Чехова, д. 73а
тел./факс (8362) 68-88-04
е-mail: 12press_rosreestr@mail.ru
<https://rosreestr.ru>
<https://vk.com/rosreestr12>