

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

УДК 349.412

О принципе преимущественного права субъекта Российской Федерации или муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

© Балдаева Римма Александровна

кандидат биологических наук, доцент,
Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова
Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6
E-mail: brimma72@mail.ru

© Петрова Елена Юрьевна

магистрант 2-го курса,
Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова
Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6
E-mail: pedros_946@mail.ru

В настоящей статье рассматривается один из принципов оборота земель сельскохозяйственного назначения, закрепленный в Федеральном законе от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», — принцип преимущественного права субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов. Приводятся мнения ученых о данном принципе. Указывается о действии рассматриваемого принципе в правоприменительной практике на основании арбитражных судов, с учетом мнения Экономической коллегии Верховного суда Российской Федерации.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения; Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»; принцип преимущественного права покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения; преимущественное право покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения; субъект Российской Федерации; муниципальное образование; закон субъекта Российской Федерации; уведомление о продаже земельного участка.

С введением санкций против Российской Федерации наше государство взяло курс по развитию, а также стимулированию отечественных товаропроизводителей, в частности и сельхозпроизводителей. В связи с

этим уделяется внимание совершенствованию нормативно-правовой базы, в результате чего выявляются проблемные моменты, которые требуют своего решения. Так, одной из платформ для совершенствования являются правоотношения, связанные с оборотом земель сельскохозяйственного назначения, поскольку являются основой для производства.

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, обладающие плодородными свойствами, являются основой для агропромышленного комплекса государства.

Земельный кодекс Российской Федерации (далее — ЗК РФ) определяет какие земли принято считать землями сельскохозяйственного назначения. Так, в соответствии с ч. 1 ст. 77 ЗК РФ под землями сельскохозяйственного назначения понимаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей [1]. ЗК РФ определены возможные варианты использования рассматриваемой категории земель.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее — Закон об обороте земель) [2]. Данный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения — сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность [2].

Часть 3 ст. 1 Закона об обороте земель закрепляет основополагающие принципы, на которых основан оборот земель сельскохозяйственного назначения. Так, хотелось бы остановиться на принципе преимущественного права субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов [2].

Данный принцип оборота земель сельскохозяйственного назначения напрямую связан со ст. 8 Закона об обороте земель. Так, в соответствии с п. 1 указанной статьи 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 [2].

Согласно п. 2 названной статьи продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней. При этом извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении [2].

В науке выделяют три основных подхода по реализации рассматриваемого принципа. Первый подход говорит о случае, когда нормативные правовые акты законов субъектов Российской Федерации включают в себя право преимущественной покупки земельного участка сельскохозяйственного назначения для самого субъекта Российской Федерации. Второй — когда нормативные правовые акты законов субъектов Российской Федерации включают в себя право преимущественной покупки земельного участка сельскохозяйственного назначения для субъекта Российской Федерации или муниципального образования. При этом нормы могут дополнительно указывать на случаи право преимущественной покупки одного или другого уровня власти. И, наконец, третий — когда нормативные правовые акты законов субъектов Российской Федерации дают возможность использования право преимущественной покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения муниципальному образованию при отказе от этого права непосредственно субъекта Российской Федерации [5, с. 78]. Так, в частности, пункт 2 ст. 21 Закона Республики Бурятия от 30 декабря 2003 г. № 601-III «О земле» говорит об извещении орган местного самоуправления муниципального района, то есть отдается предпочтение не органу исполнительной власти Республики Бурятия, а органу местного самоуправления муниципального района [3].

Необходимо отметить, что рассматриваемый принцип, а также нормы права, связанные с его реализацией в науке получили преимущественно негативную оценку. Так, некоторые ученые считают, что рассматриваемый принцип необходима исключить из Закона об обороте земель, поскольку на сегодняшний день не обеспечивается сохранность особого правового режима рассматриваемой категории земель, при переходе права собственности формально может быть использован не договор купли-продажи, а другие виды договоров, например, договора дарения, мены, что в последующем затруднит оборот земельных участков сельскохозяйственного назначения [6, с. 104].

Стоит обратить внимание и на точку зрения С. А. Чаркина, который делает акцент на том, что органы власти не занимаются производством сельскохозяйственной продукции, соответственно, и нет необходимости в наделении их правом преимущественной покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при продаже такого участка без проведения торгов. Кроме того, указывается на отсутствие денежных средств, специально предназначенных для этих целей, поскольку в региональном (местном) бюджете должны быть заложены заранее определенные денежные средства. Однако при утверждении бюджета на следующий год орган законодательной власти региона или местного самоуправления не может знать заранее о намерениях сельхозпроизводителей [7, с. 263].

Хотелось бы заметить, что в настоящее время рассматриваемая норма права является действующей. Так, отсутствие уведомления субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления о намерении продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может являться основанием для отказа в регистрации перехода права регистрирующим органом, либо признании сделки ничтожной.

На практике наглядно можно подтвердить «рабочее состояние» анализируемой нормы. Так, общество с ограниченной ответственностью «Ника» (далее — Общество) обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области (далее — Управление Росреестра) об отказе в государственной регистрации права собственности Общества на земельный участок, относящийся к категории земель сельскохозяйственного назначения [4].

Управление Росреестра, отказывая в регистрации перехода права собственности на земельный участок, сослалось, в том числе и на отсутствии отказа субъекта Российской Федерации от преимущественного права покупки земельного участка. Однако в материалах дела имелись сведения об уведомлении дважды продавцом Правительства Воронежской области о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка, а также срока, до истечения которого должен быть произведен взаимный расчет. По результатам рассмотрения уведомления от имени публичного органа поступило письмо с предложением о повторном направлении извещения, но с предложением о покупке субъектом Российской Федерации земельного участка по реальной рыночной цене [4].

Суды первой, апелляционной, а также суд округа заявленные требования Общества удовлетворили, признав решение Управления Росреестра незаконным.

Однако с принятыми судебными актами Управление Росреестра не согласилось, обратилось с кассационной жалобой в Верховный суд Россий-

ской Федерации. Определением Верховного суда Российской Федерации принятые судебные акты оставлены в силе, отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации. Кроме того Верховный суд указал, что продавец выполнил обязанность, предусмотренную ст. 8 Закона об обороте земель, по извещению субъекта Российской Федерации, у которого, в свою очередь, была возможность воспользоваться предоставленным ему преимущественным правом покупки, которую он не реализовал и в установленный срок не уведомил продавца об отказе от покупки либо о намерении приобрести спорный земельный участок, кроме того, действующим законодательством не предусмотрено проведение обязательной оценки земельного участка, находящегося в частной собственности [4].

Резюмируя высказанное, хотелось бы обратить внимание на то, что рассматриваемый принцип преимущественного права субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов, занимает одно из значимых мест оборота земель сельскохозяйственного назначения, что обуславливается важностью земель сельскохозяйственного назначения.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 31 декабря 2017 г.) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
2. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федерал. закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.
3. О земле: закон Республики Бурятия от 30 декабря 2003 г. № 601-III // Бурятия. 2003. № 246.
4. Определение Верховного суда Российской Федерации от 11 января 2018 г. № 310-КГ17-20503 по делу № А14-16627/2016 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 04.02.2019).
5. Гряда Э. А. К вопросу об обороте земельных участков и долей в праве на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения // Власть закона. 2010. № 2. С. 78–81.
6. Рыженков А. Я. Принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения и их правовое значение // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6. С. 101–109.
7. Чаркин С. А. Правовые особенности оборота земельных участков в составе отдельных категорий земель // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2012. № 3. С. 262–267.

ON THE PRINCIPLE OF THE PREEMPTIVE RIGHT OF A CONSTITUENT
ENTITY OF THE RUSSIAN FEDERATION OR A MUNICIPALITY
TO PURCHASE A LAND PLOT FROM AGRICULTURAL LAND

Baldaeva Rimma Alexandrovna

Senior Lecturer, Department of Civil Law and Process,
Buryat State University named after Dorji Banzarov, Cand. Sci. (Biology)
Russia, 670000, Ulan-Ude, St. Sukhe-Batora, 6
E-mail: brimma72@mail.ru

Petrova Elena Yuryevna

Cand. For a Master's Degree,
Buryat State University named after Dorji Banzarov
Russia, 670000, Ulan-Ude, St. Sukhe-Batora, 6
E-mail: pedros_946@mail.ru

This article discusses one of the principles of agricultural land turnover, enshrined in the Federal Law of July 24, 2002. № 101-FZ “On the turnover of agricultural land”, the principle of the preemptive right of a subject of the Russian Federation or in cases established by law of a subject of the Russian Federation, municipality for the purchase of land from agricultural land at its sale, except in cases of sale at public auction. The opinions of scientists about this principle. It specifies the effect of the considered principle in law enforcement practice on the basis of arbitration courts, taking into account the opinion of the Economic College of the Supreme Court of the Russian Federation.

Keywords: agricultural land; Federal Law of July 24, 2002. № 101-FZ “On agricultural land turnover”; the principle of the preemptive right to purchase a land plot from agricultural land; the preemptive right to purchase a land plot from agricultural land; subject of the Russian Federation; municipality; law of the subject of the Russian Federation; notice of the sale of the land plot.