

государственный технический университет», Тверь. E-mail: alexej.ganichev@yandex.ru

About the authors:

GANICHEVA Antonina Valerianovna – Candidate of Physical and Mathematical Sciences, Associate Professor, Professor of Department of the Physicist-mathematical Disciplines and Informational Technologies, Tver Agricultural Academy, Tver. E-mail: tgan55@yandex.ru

GANICHEV Alexey Valerianovich – Senior Lecturer of the Department Informatics and Applied Mathematics, Tver State Technical University, Tver. E-mail: alexej.ganichev@yandex.ru

УДК 349.41:631.11

ОСОБЕННОСТИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В.В. Карцева, И.М. Коротков

© Карцева В.В., Коротков И.М., 2025

***Аннотация.** В статье рассмотрены основные положения осуществления сделки купли-продажи земельных участков, а также специфика купли-продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Приведены статистические данные в разрезе категорий земель земельного фонда РФ. Дан анализ особенностей осуществления сделки с земельными участками как в целом, так и в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения. Отмечено несовершенство законодательного регулирования данной сферы оборота земель, сформулированы некоторые предложения.*

***Ключевые слова:** земельный участок, сделка, купля-продажа, договор, оборот, земли сельскохозяйственного назначения, законодательство.*

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (ЗК РФ) земельный фонд РФ разделен на 7 категорий: земли населенных пунктов, сельскохозяйственного назначения, лесного фонда, водного фонда, промышленности и иного специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов, запаса [1].

Под землями сельскохозяйственного назначения принято понимать земли, которые расположены вне границ населенных пунктов и которые предназначены для ведения сельского хозяйства [1].

В соответствии с опубликованным Государственным докладом о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2022 г. в структуре земельного фонда РФ земли сельскохозяйственного назначения занимают второе место (22,1 %). Это говорит о том, что законодательное регулирование сельскохозяйственных земель имеет фундаментальное значение в рамках управления земельными ресурсами Российской Федерации [2]. Кроме того, земли сельскохозяйственного назначения обладают таким свойством как плодородие почв, вследствие чего государство строго регулирует и контролирует оборот данных земель, а также их использование правообладателями [3].

К сделкам купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения применяются законодательные нормы как гражданского, так и земельного законодательства с учетом особенностей, описанных в узкоспециализированных нормативно-правовых актах [4].

Основные положения о купле-продаже земельных участков представлены в ЗК РФ. Так, объектом сделки является объект недвижимости – земельный участок. Важно отметить, что земельный участок может выступать объектом договора только после осуществления в отношении него государственного кадастрового учета, т.е. сведения о земельном участке должны содержаться в Едином государственном реестре недвижимости [1].

Форма договора купли-продажи описана в ст. 549 Гражданского кодекса Российской Федерации. К существенным условиям договора купли-продажи земельного участка относят предмет договора – точное описание земельного участка, цену договора, порядок расчетов, дополнительные гарантии сделки и способы обеспечения обязательств [5].

Стоит отметить, что в ЗК РФ описаны условия, при которых договор может считаться недействительным. Договор купли-продажи земельного участка не должен содержать условий, представленных на рисунке [1].

Условия, которые устанавливают право продавца выкупить земельный участок обратно по его инициативе	Условия, которые ограничивают распоряжение покупателя приобретенным земельным участком (ипотека, аренда и пр.)	Условия, которые ограничивают ответственность продавца, если третьи лица предъявят права на земельный участок
--	--	---

Условия, которые не может содержать
договор купли-продажи земельного участка

Помимо вышеописанных условий, договор также не должен содержать заведомо ложную информацию [1]:

1) об обременениях объекта недвижимости, а также об ограничениях в его использовании;

2) о разрешении на застройку земельного участка;

3) о том, как используются смежные земельные участки в случае, если их использование оказывает влияние на земельный участок, который является объектом договора;

4) о качественных свойствах почв на территории продаваемого/покупаемого земельного участка;

5) о прочих показателях, которые могут существенно повлиять как на покупную цену, так и на желание покупателя приобретать данный объект недвижимости.

В случае если покупатель вступил в сделку с недобросовестным продавцом, первый имеет право потребовать уменьшения цены или расторжения заключенного договора купли-продажи, а также возмещения убытков [1].

Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Данный закон закрепляет специфические положения, в соответствии с которыми должны осуществляться сделки купли-продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения [6].

Муниципальное образование имеет преимущественное право покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения. Исключением является лишь реализация земельных участков с помощью публичных торгов, которые проводятся на специализированных площадках, а также изъятие данных земельных участков для государственных или муниципальных нужд (к примеру, при строительстве или реконструкции объектов федерального, регионального или местного значения).

При осуществлении сделки купли-продажи собственник земельного участка обязан в письменной форме известить высший исполнительный орган власти субъекта РФ о том, что намеревается осуществить продажу земельного участка с указанием его индивидуальных характеристик (площади, местоположения и пр.), а также цены предложения. После истечения 30 дней, если орган власти не предоставил ответ или отказал в приобретении земельного участка, собственник вправе продать его третьему лицу по цене не ниже той, что указана в письменном извещении. В случае если цена была снижена, собственник обязан предупредить об этом орган власти.

Собственник земельного участка, категория земель которого – земли сельскохозяйственного назначения, не имеет права распоряжаться данным

участком, если ему выдано предписание об устранении нарушений земельного законодательства, которые были выявлены в ходе осуществления государственного земельного контроля (надзора), муниципального или общественного контроля. Собственник не имеет права передавать объект недвижимости в залог, осуществлять сделки, которые влекут за собой переход/прекращение права собственности, за исключением перехода права собственности в порядке универсального правопреемства (универсальным правопреемством называют переход всех прав и обязательств новому лицу от предыдущего собственника) [7].

Вышеописанные положения имеют ряд существенных недостатков.

Федеральный закон № 101-ФЗ не устанавливает конкретного срока, в течение которого должен быть осуществлен расчет между продавцом и покупателем. Существует несколько точек зрения о том, в какой момент появляется возможность реализовать финансовое обязательство сторон:

1. С момента получения надлежащего извещения о планируемой продаже земельного участка.
2. С момента заключения договора купли-продажи.
3. С момента государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок (приобретения права собственности покупателем).

В научном сообществе придерживаются следующей точки зрения: течение срока взаимного расчета следует исчислять с момента заключения договора, так как при его заключении наступают взаимные обязательства сторон (в том числе обязанность покупателя предоставить, а продавца – принять денежные средства), которые должны быть осуществлены в установленный договором срок [8].

Кроме того, у продавца может возникнуть проблема с направлением извещения в установленный срок. Продавец направляет письменное извещение при помощи организации связи в соответствии с действующим законодательством. Однако данное извещение может быть получено органом власти после истечения тридцатидневного срока. В это время продавец осуществляет сделку купли-продажи, вследствие чего из-за несоблюдения установленного срока в отношении извещения сделка может быть признана ничтожной. Отсюда следует, что продавцу необходимо проконтролировать получение извещения, а именно обеспечить получение письменного подтверждения об этом. Недостаточно лишь оповестить высший исполнительный орган власти субъекта РФ о планируемой сделке [8].

Продавец также сталкивается со сложностями в случае изменения цены сделки или других существенных условий договора. При внесении изменений в договор продавец обязан снова направить извещение в орган власти, т.е. ему необходимо еще раз обеспечить получение уведомления о получении извещения, а также соблюдение всех законодательно

закрепленных сроков, иначе может быть констатирована ничтожность сделки [8].

Таким образом, можно сделать следующие выводы.

Земли сельскохозяйственного назначения выступают основой производства, составляют вторую по площади долю в разрезе категорий земель земельного фонда РФ [8]. Это ценный ресурс страны, поэтому государство старается обеспечить строгий контроль использования и реализации земель данной категории.

Нормативно-правовой базой при осуществлении сделок с сельскохозяйственными землями, помимо Конституции РФ, ЗК РФ и Гражданского кодекса РФ, являются также специализированные федеральные законы, описывающие особенности правового режима таких земель.

Из анализа вышеописанных несовершенств видно, что процедура купли-продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения нуждается в доработке. Есть мнение, что большого количества трудностей можно избежать, упразднив принцип преимущественного права покупки земельных участков сельскохозяйственного назначения публичными образованиями [8].

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024). URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 28.10.2024).
2. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2022 г. URL: https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/doc_nation_report_2022.pdf (дата обращения: 28.10.2024).
3. Как пользоваться и распоряжаться землей сельхозназначения. URL: <https://journal.tinkoff.ru/guide/selhozzemli/> (дата обращения: 28.10.2024).
4. Энциклопедия решений. Особенности купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения (август 2024). URL: <https://base.garant.ru/58074109/?ysclid=m30gi7rbl4589574828> (дата обращения: 28.10.2024).
5. Существенные условия договора купли-продажи недвижимости: без чего сделка не состоится. URL: <https://realty.yandex.ru/journal/post/sushchestvennye-usloviya-dogovora-kupliprodazhi-nedvizhimosti/> (дата обращения: 06.11.2024).
6. Владимиров И.А., Хайбуллина Э.Р. Особенности купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. № 4-3. URL:

<https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-kupli-prodazhi-zemelnogo-uchastka-selskohozyaystvennogo-naznacheniya> (дата обращения: 28.10.2024).

7. Шестало С.С. Универсальное правопреемство: в помощь юристу компании. URL: <https://www.law.ru/article/27820-universalnoe-pravopreemstvo> (дата обращения: 28.10.2024).

8. Елисеева И.А. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения: проблемы законодательства и практики // Законы России: опыт, анализ, практика. 2018. № 10. URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 28.10.2024).

PECULIARITIES OF PURCHASE AND SALE OF LAND PLOTS FROM AGRICULTURAL LAND

V.V. Kartseva, I.M. Korotkov

Abstract. *The article considers the main provisions of the transaction of sale and purchase of land plots, as well as the specifics of sale and purchase of land plots from agricultural land. Statistical data in the context of categories of land of the land fund of the Russian Federation are given. The peculiarities of the implementation of the transaction with land plots as a whole and in respect of agricultural land plots are analyzed. The imperfection of legislative regulation of this sphere of land turnover is noted, some proposals are formulated.*

Keywords: *land plot, transaction, purchase and sale, contract, turnover, agricultural land, legislation.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

КОРОТКОВ Илья Максимович – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: ilya.korotkov.1404@mail.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

KOROTKOV Ilya Maksimovich – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: ilya.korotkov.1404@mail.ru