



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Иркутской области
(Управление Росреестра по Иркутской области)**

ул. Академическая, д. 70, г. Иркутск, 664056

тел: (3952) 450-150

E-mail: 38_upr@rosreestr.ru, rosreestr@just38.ru

23.01.2023 № **15-01342/23**

на № _____ от _____

Главам муниципальных образований
Иркутской области
первого уровня
(по списку)

О преимущественном праве покупке
земельных участков предназначенных
для сельскохозяйственного производства

Уважаемые главы муниципальных образований!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области (далее – Управление) в целях эффективного взаимодействия при организации предоставления государственных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации сообщает Вам следующее.

В ст. 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) законодателем закреплен один из принцип оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для сельскохозяйственного производства – **преимущественное право покупки**, закрепленное за **субъектом Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, за муниципальным образованием**.

При этом, согласно ст. 5 Закона Иркутской области от 07.10.2008 № 69-оз «Об отдельных вопросах оборота земель сельскохозяйственного назначения в Иркутской области» (далее – Закон № 69-оз) на территории нашего региона преимущественное право покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения имеет Иркутская область, кроме следующих ситуаций.

Так, преимущественное право покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется **муниципальным образованием**, на территории которого полностью или преимущественно расположен продаваемый земельный участок, **в следующих случаях:**

1) если земельный участок необходим для расширения границ населенного пункта в соответствии с документами территориального планирования - поселением или городским округом;

2) если документами территориального планирования предусмотрено создание или

<https://rosreestr.gov.ru>

телефоны «горячей» линии: 8 (3952) 450-150 (регистрация прав, кадастровый учет, аресты, исправление технических ошибок, готовность документов, сервисы Росреестра), 89294311039 (возврат госпошлины), 89294310925 (кадастровая оценка), 89294311066 (землеустройство и геодезия), 89294310962 (государственный земельный надзор)

расширение границ лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения поселения, муниципального района, городского округа – соответственно поселением, муниципальным районом, городским округом;

3) если муниципальными правовыми актами муниципального района или городского округа предусмотрен и ведется учет граждан, нуждающихся в земельных участках для выпаса скота, сенокосения, ведения садоводства и огородничества, садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ – соответственно муниципальным районом или городским округом.

Статья 8 Закона № 101-ФЗ регламентирует **обязанность продавца 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. При этом, в законе четко определено, **что в извещении должны быть указаны цена, размер, местоположения земельного участка и срок, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет.**

• На практике при представлении гражданами или юридическими лицами заявлений и документов на осуществление государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, собственники таких земельных участков, являющиеся продавцами по сделке купли-продажи зачастую, в нарушение вышеуказанных норм **не представляют на регистрацию документ, подтверждающий отказ** Иркутской области или соответствующего муниципального образования от права преимущественного покупки земельного участка, либо уведомление о намерении продажи с отметкой, содержащей дату направления почтовым отправлением (либо дату вручения курьером), подтверждающее факт извещения о продаже и отсутствие ответа в течении 30 дней (ч. 3 ст. 8 Закона № 101-ФЗ).

В таких случаях государственные регистраторы прав уведомляют заявителей о необходимости доработки документов и направляют в адрес Министерства имущественных отношений Иркутской области (далее – Министерство) и Администрации соответствующих муниципальных образований межведомственные запросы с целью уточнить факт поступления в их адрес извещения продавца с указанием условий, на которых будет осуществляться продажа земельного участка, и, в случае подтверждения факта поступления, с целью уточнить принималось ли решение о реализации преимущественного права покупки.

При этом, в случае если извещение от продавца в адрес субъекта права преимущественной покупки не поступало и субъект преимущественного права покупки в ответном письме в адрес органа регистрации сообщит об отказе от реализации своего права, этот отказ не может считаться полученным в надлежащем порядке, ввиду несоблюдения процедуры уведомления такого субъекта, поскольку законом прямо закреплена обязанность продавца извещать высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации/орган местного самоуправления (Определение Верховного Суда РФ от 28.02.2022 № 310-ЭС21-29745 по делу № А54-2996/2020).

Таким образом, в случае непредставления продавцом документов, подтверждающих отказ/факт извещения и отсутствия ответа в течении 30 дней, орган регистрации приостанавливает осуществление государственной регистрации по договорам купли-продажи таких участков.

В то же время, в случае, если муниципальное образование, в адрес которого продавец направляет уведомление о продаже, фактически не обладает преимущественным правом покупки согласно ч. 2 ст. 5 Закона № 69-оз, то принятие государственным регистратором отрицательного решения (при наличии отказа от Министерства) фактически будет являться необоснованным, и несоответствующим действующему законодательству.

• В связи с вышеизложенным, для целей соблюдения законодательства и недопущения нарушения прав и законных интересов правообладателей земельных участков, а также с целью уточнения круга муниципальных образований, которые фактически являются субъектами преимущественного права покупки земельных участков из земель сельскохозяйственного

назначения, предназначенных для сельскохозяйственного производства, Управление просит сообщить:

1) планируется ли на территории Вашего поселения расширение границ населенного пункта в соответствии с документами территориального планирования;

2) предусмотрено ли документами территориального планирования создание или расширение границ лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения поселения.

- В ответных письмах просим указывать исходящий номер данного письма.
- Надеемся на понимание и дальнейшее сотрудничество.

Заместитель руководителя



О.В. Арсентьева