

Проблемы реализации преимущественного права покупки земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения

Логунова Марина Викторовна

Аспирант

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Москва, Россия

E-mail: ignoramus_92@mail.ru

На основе принципов земельного законодательства Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон об обороте) устанавливает особые правила и ограничения в отношении сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения.

Одним из ограничений оборота земельных участков данной категории является преимущественное право субъекта РФ или, в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципального образования, приобретения такого земельного участка по цене, за которую он продается (далее - преимущественное право).

В литературе неоднократно обсуждался вопрос о целесообразности этого правила[2,3]. Основные аргументы «против» состоят в том, что такой порядок не обеспечивает достижения целей специального правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения, создает существенные препятствия для его участников, а также не лишен коррупциогенной составляющей.

Анализ правоприменительной практики свидетельствует о том, что участники оборота земель сельскохозяйственного назначения сталкиваются со значительными трудностями при государственной регистрации перехода права собственности на земельные участки по основаниям, отличным от договора купли-продажи, вследствие неоднозначности толкования положений ст. 8 Закона об обороте органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (далее - Росреестр), а также судами. Контролируя соблюдение преимущественного права, Росреестр требует подтверждения направления извещения публичного образования об отчуждении земельного участка не только в случае заключения договоров купли-продажи, но и при совершении иных сделок, влекущих переход права собственности на земельный участок (договора мены, соглашения об отступном, договора купли-продажи доли в праве общей собственности на земельный участок и т.д.).

Возникновение такой практики может быть объяснено либо расширительным толкованием ст. 8 Закона об обороте и распространением ее действия на все возмездные сделки, либо презумпцией притворности сделки, суть которой сводится к предположению, что все сделки, влекущие отчуждение земельного участка сельскохозяйственного назначения, отличные от договора купли-продажи, совершаются с целью «обойти» необходимость соблюдения преимущественного права.

Анализ практики рассмотрения судебных дел, связанных с оспариванием отказов Росреестра в государственной регистрации перехода права, свидетельствует о том, что единообразных подходов к применению ст. 8 Закона об обороте судебными органами не сформировано.

В большинстве случаев суды исходят из того, что в отношении договора мены право преимущественной покупки не распространяется (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.06.2015 по делу № А41-58645/14 и др.).

В отношении соглашений об отступном судебная практика противоречива. Так, в Постановлении Первого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2015 г. по делу № А79-4341/2014 указано, что передача земельного участка по соглашению об отступном, предполагающему прекращение денежного обязательства, является случаем возмездного отчуждения и нарушает преимущественное право субъекта РФ на покупку земельных участков. Однако существует и другая позиция. ФАС Поволжского округа в Постановлении от 09.10.2012 г. по делу № А55-32638/2011 признал незаконным отказ в государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения по соглашению об отступном, указав, что преимущественное право субъекта РФ предусмотрено только в случае отчуждения земельного участка по договору купли-продажи.

С нашей точки зрения, правоприменительная практика должна формироваться с учетом следующих позиций.

Во-первых, органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, не следует толковать нормы ст. 8 Закона расширительно. Законодатель распространил преимущественное право только на сделки купли-продажи, но не на все случаи возмездного отчуждения земельного участка.

Во-вторых, реализация преимущественного права субъектом РФ или муниципальным образованием предполагает наличие заинтересованности в их приобретении. Если такая заинтересованность действительно имеется, и у публичного образования есть основания полагать, что сделка является притворной, ему следует обратиться в суд с требованием о признании такой сделки недействительной по мотиву ее притворности. Для создания условий защиты нарушенного права субъекта РФ или муниципального образования представляется целесообразным дополнить ст. 8 Закона об обороте положением, обязывающим орган, осуществляющий государственную регистрацию права собственности на недвижимое имущество, информировать органы государственной власти субъекта РФ или органы местного самоуправления обо всех фактах заключения возмездных сделок в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, за исключением договоров купли-продажи.

При определении способа защиты нарушенного преимущественного права субъектов РФ и муниципальных образований возникает вопрос: насколько характеру преимущественного права покупки соответствуют последствия его нарушения в виде ничтожности сделки?

В литературе отмечается, что последствия совершения договора купли-продажи с нарушением преимущественного права в виде его ничтожности не соответствуют правовой природе преимущественного права [1]. Независимо от воли органа публичной власти, направленной на защиту своего права, сделка считается недействительной, что не способствует стабильности оборота земельных участков. В связи с этим, представляется целесообразным вернуться к прежней редакции ст. 8 Закона об обороте, согласно которой орган публичной власти вправе требовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя. Такая норма отвечала бы характеру преимущественного права покупки и позволила бы выявлять реальную волю публичных образований на приобретение земельных участков.

Источники и литература

- 1) Костина О.В. Правовое регулирование сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения и земельными долями // Гражданское право, 2007, № 2.

- 2) Нарышева Н.Г. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения // Экологическое право, 2009, № 4.
- 3) Румянцев Ф.П. Особенности договора купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения // Журнал российского права. 2013. № 8.