

Сельхозземли: первым делом извещаем, затем продаем

Алтайский край - место, где сельскохозяйственные аграрии могут развиваться и расширять свою деятельность. Здесь каждый день происходят сделки по продаже и обмену земельных участков сельскохозяйственного назначения. Если вы тоже планируете продать такой участок, то вам необходимо знать о процедуре преимущественного права покупки. Давайте разберемся подробнее.

Преимущественное право покупки земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения принадлежит Алтайскому краю и муниципальным образованиям этого региона. Поэтому, если вы решили продать такой участок, вам необходимо сначала **уведомить высший исполнительный орган государственной власти Алтайского края или орган местного самоуправления о своем намерении.**

Уведомление должно быть составлено **в письменной форме** и содержать информацию о цене, размере и местоположении участка, а также о сроке, до которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Оно должно быть **вручено под расписку или отправлено заказным письмом с уведомлением** о вручении.

Если **в течение 30 дней** органы, обладающие преимущественным правом покупки, откажутся от покупки или не уведомят вас письменно о своей готовности приобрести участок, то вы в течение года имеете право продать его по цене, не ниже указанной в уведомлении.

Однако, **если вы решите продать участок по более низкой цене или изменить существенные условия договора купли-продажи**, вам придется пройти процедуру соблюдения преимущественного права покупки заново.

Этот порядок распространяется не только на продажу целого участка, но и на продажу доли в праве общей собственности на такой участок, находящийся в вашей единоличной собственности.

Важно отметить, что земельные участки сельскохозяйственного назначения могут быть отчуждены не только по сделке купли-продажи.

«В практической жизни часто встречаются случаи, когда земельный участок отчуждается на основании других возмездных сделок - по договору мены или в качестве отступного», - отмечает заместитель руководителя **Управления Росреестра по Алтайскому краю Елена Бандурова.**

В таких случаях также необходимо соблюдать процедуру преимущественного права покупки.

Так как к договору мены применяются правила о купле-продаже, а отступное, по которому происходит передача права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на возмездной основе, квалифицируется как договор купли-продажи, процедуру преимущественного права покупки при отчуждении такого земельного участка по договору мены или в качестве отступного также нужно соблюдать.

Строго соблюдайте эту процедуру, так как сделка, совершенная без ее соблюдения, будет признана ничтожной, и переход права собственности не будет зарегистрирован в Росреестре.