**Особенности сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения**

Красноярский отдел Управления Росреестра по Астраханской области разъясняет особенность совершения сделок с землями сельскохозяйственного назначения, а также земельных долей.

При продаже земельного участка из земель с/х назначения субъект РФ, МО имеют преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Продавец земельного участка обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или ОМС о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет (не более чем 90 дней). Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

 В случае, если субъект РФ откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение 30 дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены. При продаже земельного участка, по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по вышеизложенным правилам. Следует обратить внимание, что сделка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, является ничтожной.

Основные моменты, которые необходимо помнить при совершении сделок с земельными долями из категории земель с/х назначения:

1. Если участников долевой собственности больше пяти, то участник долевой собственности вправе продать земельную долю только другому участнику долевой собственности (или с/х организации, гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим данный земельный участок). При этом извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется.
2. Если участников общей долевой собственности пять или меньше, к сделке по продаже земельной доли применяются общие правила продажи доли в праве общей долевой собственности. Такая сделка может быть совершена не ранее чем по истечении месяца со дня извещения продавцом земельной доли о ее продаже остальных участников долевой собственности либо раньше этого срока, если все остальные собственники долей в письменной форме откажутся от преимущественного права покупки.

Иным образом участник долевой собственности может распорядиться своей земельной долей только после выдела земельного участка в счет земельной доли.

В Красноярском отделе Управления Росреестра данные сделки составляют примерно десятую часть всех остальных сделок. Чтобы избежать фактов нарушения действующего законодательства, сотрудниками отдела проводятся разъяснения и консультации для граждан.

**Управление Росреестра по Астраханской области информирует**