



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

седьмого созыва

(четвертая сессия)

17 декабря 2020 года

№ 95

О законодательной инициативе Законодательного Собрания Новосибирской области по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации
Законодательное Собрание Новосибирской области
ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в порядке реализации права законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

2. Направить проект федерального закона «О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов Российской Федерации с просьбой поддержать данный проект федерального закона и направить отзыв в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

3. Назначить представителем Законодательного Собрания Новосибирской области при рассмотрении проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» депутата Законодательного Собрания Новосибирской области Субботина Дениса Викторовича – заместителя председателя комитета Законодательного Собрания Новосибирской области по аграрной политике, природным ресурсам и земельным отношениям.

4. Предложить сенаторам Российской Федерации и депутатам Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от Новосибирской области поддержать законодательную инициативу Законодательного Собрания Новосибирской области по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Законодательного Собрания




А.И. Шимкив

Вносится
Законодательным Собранием
Новосибирской области

Проект

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Внести в статью 8 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 30, ст. 3018; 2003, № 28, ст. 2882; 2005, № 30, ст. 3098; 2015, № 1 (часть I), ст. 52) следующие изменения:

1) пункт 1 после слов «из земель сельскохозяйственного назначения» дополнить словами «, находящихся в собственности граждан и юридических лиц,»;

2) пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2. Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан 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.

В извещении должны быть указаны:

местоположение земельного участка,

площадь земельного участка,

кадастровый номер земельного участка;

цена земельного участка;

срок, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет по договору купли-продажи земельного участка (не менее десяти дней и не более чем девяносто дней с даты заключения договора купли-продажи);

наименование, место нахождения, основной государственный регистрационный номер юридического лица, в собственности которого находится земельный участок;

фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, в собственности которого находится земельный участок, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

почтовый адрес и/или адрес электронной почты, по которому должен быть направлен ответ заявителю.

Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении»;

3) дополнить пунктом 2.1 следующего содержания:

«2.1. К извещению прилагаются следующие документы:

а) копия документа, удостоверяющего личность продавца – физического лица (в случае направления извещения заказным письмом с уведомлением о вручении);

б) документ, подтверждающий полномочия представителя выступать от имени продавца земельного участка;

в) документ, подтверждающий согласие уполномоченного органа юридического лица на совершение сделки купли-продажи земельного участка в случае, если требование о необходимости принятия такого решения установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица, либо уведомление об отсутствии необходимости получения согласия уполномоченного органа юридического лица на сделку»;

4) дополнить пунктом 3.1 следующего содержания:

3.1 «В случае, если извещение не соответствует требованиям, установленным пунктом 2 настоящей статьи, и (или) к извещению не приложены документы, указанные в пункте 2.1 настоящей статьи, такое извещение считается

не направленным, а обязанность продавца известить о намерении продать земельный участок не исполненной, о чем в течение десяти дней со дня поступления извещения письменно с указанием допущенных нарушений уведомляется продавец земельного участка.».

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в статью 8 Федерального закона
«Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» направлен на устранение неполноты правового регулирования правоотношений, возникающих при реализации субъектами Российской Федерации предусмотренной статьей 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон № 101-ФЗ) преимущественного права покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

Законопроектом предлагается уточнить круг лиц, на которых распространяется действие положений статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ, определить минимальный срок для осуществления взаимных расчетов по сделкам, заключаемым в порядке статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ, а также установить перечень сведений, сообщаемых продавцом земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и необходимых для заключения предлагаемой сделки.

1) Изменения в части сферы действия положений статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ направлены на устранение юридико-лингвистической неопределенности действующей редакция пунктов 1 и 2 статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ. Так, согласно указанному пункту при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения преимущественное право покупки такого земельного участка имеет субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование (за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд). Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме уполномоченный орган о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет (пункт 2 статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ).

Из буквального толкования вышеназванных норм, устанавливающих общее правило о преимущественном праве субъекта Российской Федерации (муниципального образования) приобрести земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и корреспондирующей обязанности продавца известить соответствующий орган о намерении продать такой земельный участок, следует, что требования статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ распространяются на все случаи продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, независимо от того, из какой формы собственности (частная, государственная, муниципальная) осуществляется отчуждение такого земельного участка. Соответственно, и частный собственник, и публичный собственник

земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, решив произвести отчуждение такого участка, обязаны предварительно известить об этом субъект Российской Федерации (муниципальное образование).

Между тем, исходя из совокупного анализа норм Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона № 101-ФЗ, можно прийти к выводу о том, что положения статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ не распространяются на случаи продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, отчуждаемых из публичной собственности, и под «продавцом земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения» в данной статье понимается только частный собственник.

Таким образом, в целях устранения неоднозначного толкования, а также в целях совершенствования юридической техники изложения положений статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ в пункт 1 указанной статьи требуется внести изменения, предполагающие, что положения статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ применяются только при продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности.

2) Необходимость определения на законодательном уровне минимального срока для осуществления взаимных расчетов продавца и покупателя по сделке подтверждена неоднократно в ходе правоприменительной практики.

В действующей редакции статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ определен только предельный максимальный срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам, который не может быть более чем 90 дней, а также момент начала течения указанного срока. Поскольку минимальный срок расчетов по сделкам купли-продажи не установлен, продавцы в извещениях указывают срок взаимных расчетов, окончание которого совпадает либо незначительно отличается от срока рассмотрения уполномоченным органом поступивших извещений и направления продавцу проекта договора купли-продажи. Таким образом, условия подобных извещений предполагают, что выкупная стоимость должна быть уплачена уполномоченным органом до подписания сторонами договора купли-продажи, либо в срок, не достаточный для перечисления бюджетных средств на сделку. Вместе с тем, в силу положений статьи 438 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) акцепт оферты продавца со стороны уполномоченного органа должен быть полным и безоговорочным, изменения в предложенные продавцом существенные условия сделки не допускаются и срок взаимных расчетов, указанный в извещении продавца, уполномоченный орган менять не вправе, однако лишен возможности исполнить данные условия надлежащим образом, что неизбежно влечет санкции от неустойки либо штрафа до прекращения договора и соответственно лишения возможности реализации субъектом Российской Федерации своего преимущественного права.

В связи с изложенным в проекте федерального закона предлагается установить не только максимальный, но и минимально необходимый срок для перечисления денежных средств в счет оплаты приобретаемых в государственную собственность земельных участков (10 календарных дней) в целях избегания штрафных санкций в отношении покупателя за просрочку оплаты по договору и возможных злоупотреблений со стороны продавца.

3) Проектом федерального закона пункт 2 статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ предлагается изложить в новой редакции, которая без изменения действующей нормы по существу и возложения на граждан и юридических лиц каких-либо дополнительных обязанностей, вместе с тем, обеспечит единые требования к содержанию заявления, восполнит необходимость указания продавцом в извещении своих актуальных контактных данных для направления уполномоченным органом уведомления о намерении приобрести земельный участок либо об отказе от предложенной сделки, а также исключит устаревшие формулировки действующей редакции статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ, не позволяющие однозначно характеризовать продаваемый земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи.

В частности, положениями статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ определен закрытый перечень сведений, подлежащих указанию продавцом в извещении, к которым отнесены: цена, размер, местоположение земельного участка и срок, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет.

Из положений ст. 8 Федерального закона № 101-ФЗ также следует, что объектом сделки, заключаемой в порядке реализации субъектом Российской Федерации своего преимущественного права, может являться только такой объект земельных правоотношений как земельный участок.

В соответствии со ст. 6 Земельного кодекса РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, являются сведения, подлежащими включению в государственный кадастр недвижимости в качестве основных сведений об объекте недвижимости, и к таким сведениям относятся, в частности, вид объекта недвижимости (земельный участок), кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения; описание местоположения объекта недвижимости; площадь, если объектом недвижимости является земельный участок. Государственный кадастр недвижимости также содержит дополнительные сведения об объекте недвижимости, которые указаны в пункте 5 статьи 8 Федерального закона № 218-ФЗ и могут быть предоставлены в порядке межведомственного взаимодействия уполномоченному органу при наличии сведений о кадастровом номере земельного участка.

Именно с постановкой земельного участка на кадастровый учет (и, соответственно, присвоением земельному участку кадастрового номера) связывается возникновение земельного участка как индивидуально определенной вещи и объекта гражданского оборота в судебной практике:

– «Кадастровый учет земельного участка подтверждает факт индивидуализации объекта гражданских прав в гражданском обороте, а действия, связанные с постановкой на кадастровый учет и снятием с кадастрового учета

объекта недвижимости, являются юридически значимыми, поскольку в результате этих действий земельный участок приобретает свойства индивидуально-определенной вещи, которая может быть вовлечена в гражданский оборот, снятие с кадастрового учета спорного земельного участка влечет утрату индивидуализирующих характеристик и прекращение его существования как объекта права» (постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.08.2019 № Ф05-9490/2019 по делу № А40-166811/2018);

– «Появление земельного участка в гражданском обороте как потенциального объекта прав привязано к моменту постановки его на кадастровый учет. До прохождения государственного кадастрового учета и присвоения кадастрового номера земельный участок не может быть признан объектом гражданских прав» (апелляционное определение Московского городского суда от 28.02.2017 по делу № 33-7060/2017);

- если земельный участок не сформирован, не поставлен на кадастровый учет, границы участка не определены, то суд откажет в удовлетворении иска о признании права собственности на участок (например, определение Московского городского суда от 27.06.2018 № 4Г-7523/2018, апелляционные определения Московского городского суда от 22.04.2019 по делу № 33-17818/2019, от 12.04.2019 по делу № 33-11240/2019), поскольку такой земельный участок не является индивидуально-определенной вещью и не может рассматриваться как самостоятельный объект земельно-правовых отношений, возможность признать какие-либо права на него исключается (например, апелляционные определения Московского городского суда от 20.02.2017 по делу № 33-6539/2017, от 16.02.2017 по делу № 33-2479/2017, апелляционное определение Московского городского суда от 12.04.2018 по делу № 33-16161/2018, апелляционное определение Московского городского суда от 02.04.2019 по делу № 33-13702/2019).

Таким образом, сведения о местоположении и площади земельного участка, которые продавец в соответствии с нынешней редакцией пункта 2 статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ обязан указывать в извещении, не являются достаточными характеристиками объекта недвижимости, позволяющими определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи и не позволяют получить доступ ко всем сведениям о земельном участке (в том числе, сведениям о видах разрешенного использования земельного участка, о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, границах публичного сервитута, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны, территории или в связи с установлением публичного сервитута и другой информации).

Действующая редакция пункта 2 статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ установлена Федеральным законом от 18.07.2005 № 87-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Федеральный закон «О землеустройстве» и не учитывает изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, внесенных Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и

отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также положений Федерального закона № 218-ФЗ, принятого спустя 10 лет после начала действия данной редакции.

С учетом изложенного, с целью приведения положений Федерального закона № 101-ФЗ в соответствие с действующим законодательством настоящим проектом федерального закона предлагается в числе сведений о земельном участке, содержащихся в извещении, указывать также кадастровый номер земельного участка.

Относительно закрепляемого в проекте настоящего федерального закона требования к содержанию извещения в виде указания продавцом земельного участка своих реквизитов, в том числе почтового адреса и (или) адреса электронной почты для связи с заявителем, не только является необходимой гарантией для обеспечения возможности направления уполномоченным органом в установленный срок уведомления о намерении приобрести продаваемый земельный участок, но и является общим требованием действующего федерального законодательства к любым письменным документам, направляемым гражданами и юридическими лицами в адрес органов государственной власти, органов местного самоуправления (в частности, статья 39.12, статья 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 7 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», статья 11.2 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»). Закрепление в законе полного перечня требований к содержанию извещения устраняет коррупциогенный фактор, заключающегося в отсутствии или неполноте административных процедур, а также направлено непосредственно на соблюдение интересов продавца земельного участка и не является обременением для заявителя.

Проектом настоящего федерального закона предлагается к извещению о продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения прилагать документы, подтверждающие согласие на сделку третьего лица – органа юридического лица (в случаях, если сделка является крупной).

Необходимость получения данных согласований на сделку не является нововведением и дополнительным обременением для стороны сделки, поскольку обязанность получить необходимые согласования в отношении сделки установлена императивными положениями части 1 статьи 79 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», частью 3 статьи 46 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». Крупная сделка, совершенная в отсутствие согласия органа юридического лица в указанных случаях, является оспоримой в соответствии со статьей 173.1 ГК РФ.

В соответствии с подпунктом 15 пункта 1 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ отсутствие требуемого в случаях, предусмотренных федеральным законом, согласия на совершение сделки, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для государственной регистрации права, является основанием для приостановления государственной регистрации прав и переход права по данной сделке до получения необходимых согласований зарегистрирован не будет. Данной нормой при этом вносятся ограничения в установленные

положениями статьи 79 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», статьи 46 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» правила о возможности последующего одобрения крупных сделок, а также подтверждается обязанность продавца получить согласие на совершение сделки в любом случае, независимо от того, будет ли такое требование установлено в Федеральном законе № 101-ФЗ.

Поскольку получение согласия третьих лиц на сделку является необходимым в любом случае в силу вышеуказанных положений федерального законодательства, а также с учетом того, что в силу части 2 статьи 435, части 1 статьи 433 ГК РФ полученный продавцом в установленный срок акцепт покупателя связывает продавца обязанностью заключить с данным покупателем договор на указанных в извещении условиях, добросовестный продавец, имеющий действительное намерение заключить сделку с любым лицом по цене указываемой им в извещении, во избежание рисков судебных споров и приостановления государственной регистрации перехода прав, получает все необходимые согласования на распоряжение общим совместным имуществом либо на совершение крупной сделки до направления извещения в уполномоченный орган и потому представление данных согласований при направлении им извещения (оферты) в уполномоченный орган для добросовестного продавца не является обременительным.

Внесение в текст статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ требования о предоставлении продавцом документов, подтверждающих наличие необходимых согласований, вместе с извещением о продаже обусловлено тремя обстоятельствами:

- необходимость выполнения покупателем требований о добросовестности и осмотрительности при проверке полномочий продавца на совершение предложенной покупателю сделки с земельным участком;

- необходимость экономии административного ресурса и бюджетных средств на возмещение судебных расходов продавцу в случае отказа продавца от сделки и выяснения факта отсутствия необходимых согласований в процессе рассмотрения спора о понуждении продавца заключить договор купли-продажи;

- невозможность получения указанной информации уполномоченным органом самостоятельно, то есть либо без участия продавца путем межведомственного информационного взаимодействия, либо путем направления уполномоченным органом соответствующего запроса продавцу.

Невозможность доступа уполномоченного органа к необходимым для подтверждения законности сделки документам в порядке обычного взаимодействия с продавцом объясняется содержанием действующих положений пункта 3 статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ:

- для принятия уполномоченным органом положительного решения о заключении сделки и направлении его продавцу установлен тридцатидневный пресекательный срок, по истечении которого положительное решение о покупке не может быть принято и уполномоченный орган лишается права на приобретение такого земельного участка, а продавец считается исполнившим требования Федерального закона № 101-ФЗ об обязательном первоначальном направлении оферты в орган государственной власти;

- установленный законом 30-дневный срок на принятие решения о согласии на приобретение земельного участка в собственность субъекта Российской Федерации не является достаточным для дополнительного обмена документами с заявителем в целях подтверждения законности совершаемой продавцом сделки;

- последствия не предоставления продавцом сведений, подтверждающих законный характер сделки, не установлены. В частности, у уполномоченного органа отсутствует возможность вернуть извещение продавцу в целях дополнительного предоставления недостающих документов, приостановить течение тридцатидневного срока на принятие решения о приобретении в собственность области указанного земельного участка либо иные механизмы.

Таким образом, при действующей редакции статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ уполномоченный орган, выступающий в рассматриваемых правоотношениях в качестве покупателя и действующий в интересах субъекта Российской Федерации (муниципального образования), фактически лишен возможности проявить требующуюся в соответствии с правилами гражданского оборота должную заботливость и осмотрительность при совершении сделки, поскольку даже при направлении в кратчайшие сроки соответствующего запроса в адрес продавца в случае неполучения ответа на такой запрос до истечения установленного 30-дневного срока на принятие решения о заключении сделки уполномоченный орган утрачивает саму возможность реализовать преимущественное право покупки земельного участка, предусмотренное Федеральным законом № 101-ФЗ.

Вместе с тем, такое положение покупателя, при котором он в установленный срок должен направлять акцепт на сделку чтобы не утратить возможность приобретения интересующего земельного участка по заявленной продавцом цене, но фактически лишен возможности проверить полномочия продавца на совершение сделки и тем самым подтвердить законность такой сделки, не является допустимым с точки зрения установленного в статье 1 ГК РФ принципа равноправия участников гражданского оборота.

Имеющаяся неполнота и неоднозначность правового регулирования порядка реализации субъектом Российской Федерации установленного статьей 8 Федерального закона № 101-ФЗ преимущественного права позволяет продавцам земельного участка в принципе избежать случаев заключения сделок с уполномоченным органом и фактически положения статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ оказываются не действующими.

Так, типичный характер приобретают ситуации, при которых продавец земельного участка в своем извещении о намерении продать земельный участок умышленно указывает явно заниженную по сравнению с рыночной стоимостью цену земельного участка, рассчитывая вместе с тем на отказ уполномоченного органа от приобретения таких земельных участков и соответственно, на возможность уклонения от уплаты действительной суммы налога при заключении подобных сделок. В случае же принятия Новосибирской областью решения о приобретении земельного участка продавец отказывается совершать сделку.

В тех обстоятельствах, когда продавец отказывается заключать договор после получения акцепта продавца, но не имеет иных обоснований кроме с изменившегося

намерения отчуждать земельный участок, имеется возможность обязать его заключить договор купли-продажи в судебном порядке, что подтверждается сложившейся судебной практикой Новосибирской области и других субъектов Российской Федерации: исходя из содержания статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ извещение продавца трактуется как оферта (предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение), а решение уполномоченного органа о намерении приобрести земельный участок – как акцепт оферты. Юридическое значение акцепта выражается в статьях 440-441 ГК РФ: с момента его получения оферентом в пределах указанного в оферте срока акцептант считается связанным им, то есть договор считается заключенным. Поскольку в соответствии с частью 2 статьи 435 ГК РФ оферта связывает направившее ее лицо с момента ее получения адресатом, отказ от заключения договора после получения акцепта не является допустимым и уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации обращается в суд с исками о понуждении продавца заключить договор купли-продажи в отношении предложенных земельных участков в порядке статьи 445 ГК РФ.

Признание возможности понуждения продавца к заключению договора купли-продажи после направления акцепта покупателем поддерживается сложившейся судебной практикой, в частности определением Верховного Суда РФ от 14.11.2016 № 305-ЭС16-12804 по делу № А41-50896/2015, определением Верховного Суда РФ от 30.01.2015 № 305-ЭС14-7332 по делу № А41-8342/14, определением Верховного Суда РФ от 31.07.2017 № 310-ЭС17-9318 по делу № А62-1658/2016, апелляционным определением Московского областного суда от 06.05.2015 по делу № 33-8590/2015, постановлением Арбитражного суда Московского округа от 18.12.2014 по делу № А40-50841/2013, постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-10769/14 от 03.06.2014, постановлением Арбитражного суда Московского округа от 14.10.2014 по делу № А41-8342/14, решением Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-9727/2016.

Однако чаще всего на стадии судебного разбирательства в обоснование причин отказа от продажи земельного участка продавцы ссылаются на отсутствие необходимых согласований на сделку, предусмотренных частью 1 статьи 79 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», частью 3 статьи 46 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», – а именно, на отсутствие согласия уполномоченного органа акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью на совершение крупной сделки.

При установлении в судебном разбирательстве факта отсутствия указанных выше согласований на сделку удовлетворение исковых требований уполномоченного органа о понуждении продавца заключить договор купли-продажи на указанных в извещении условиях является в силу закона невозможным, несмотря на то, что поведение продавца в подобных случаях является недобросовестным и направлено на обход применения положений статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ и сокрытие действительной цены сделки с целью снижения налоговых обязательств. Формальная допустимость обозначенных

оснований для отказа продавцов от заключения договоров купли-продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по изложенным выше основаниям поддерживается имеющейся по Новосибирской области судебной практикой по делам № А45-18502/2017, А45-9727/2016, А45-32757/2018, А45-2653/2019 Арбитражного суда Новосибирской области.

Помимо временных и трудовых затрат, произведенных на подготовку, согласование, рассмотрение и направление решения о покупке земельного участка в собственность субъекта Российской Федерации, а также подготовку и участие в судебных процессах, на бюджет субъекта Российской Федерации возлагается также бремя оплаты значительных судебных расходов.

С учетом изложенного, на практике приобретение земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в порядке реализации установленного Федеральным законом № 101-ФЗ преимущественного права совершается в единичных случаях, а положения статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ приобретает характер декларативной и фактически «мертвой» нормы. При этом необходимо иметь в виду, что соответствии со статьей 1 Федерального закона № 101-ФЗ преимущественное право субъекта Российской Федерации на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения установлено в качестве основополагающего принципа гражданского оборота земель сельскохозяйственного назначения. Нарушение данного основного принципа недопустимо, но вместе с тем неизбежно будет допускаться со стороны продавцов до устранения имеющихся в действующей редакции статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ пробелов правового регулирования, предоставляющих продавцам легальную возможность уклоняться от заключения договоров купли-продажи с уполномоченным органом даже после получения продавцом акцепта покупателя на сделку.

В связи с изложенным, установление перечня обязательных сведений о заявителе, необходимых для проверки его правомочий на распоряжение земельным участком, в том числе сведений о согласии на совершение крупной сделки (для юридических лиц) либо об отсутствии необходимости такого согласования, является необходимым для обеспечения правовых механизмов действия нормы статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ о преимущественном праве субъекта Российской Федерации на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по цене, за которую он продается.

В целях обозначенных проблем в действующую редакцию статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ предлагается внести следующие изменения:

– в пункте 1 статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ уточнить, что нормы о преимущественном праве покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения применяются только в случаях продажи земельных участков, находящихся в частной собственности;

– в пункте 2 статьи 8 Федерального закона № 101-ФЗ указать перечень обязательных сведений, которые должны быть указаны в извещении, установив:

– перечень сведений о заявителе, необходимых для проверки его правомочий на распоряжение земельным участком, а также для направления заявителю письменного уведомления о результатах рассмотрения извещения;

– сведения о земельном участке, позволяющие определить его в качестве индивидуально определенной вещи (кадастровый номер земельного участка);

– минимально необходимый срок для перечисления денежных средств в счет оплаты приобретаемых в государственную собственность земельных участков (10 дней) в целях избегания штрафных санкций в отношении покупателя за просрочку оплаты по договору;

– дополнить статью 8 Федерального закона № 101-ФЗ пунктом 2.1, устанавливающим требование прикладывать к извещению документ, подтверждающий полномочия представителя собственника земельного участка на подачу извещения о намерении продать земельный участок, а также документ, подтверждающий согласие на совершение юридическим лицом крупной сделки либо уведомление об отсутствии необходимости такого согласования;

– дополнить статью 8 Федерального закона № 101-ФЗ пунктом 3.1, установив последствия непредставления вместе с извещением указанных выше документов и иных обязательных для рассмотрения извещения сведений. В случае нарушения продавцом порядка уведомления уполномоченного органа субъекта Российской Федерации о намерении продать земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения извещение будет считаться не направленным и подлежит возврату отправителю без рассмотрения с указанием причин возврата извещения.

Дополнительно сообщаем, что предлагаемый проект изменений в Федеральный закон № 101-ФЗ был направлен для оценки и выражения позиции относительно предлагаемых изменений двенадцати субъектам Российской Федерации в рамках заключенных соглашений о сотрудничестве и информационном взаимодействии в сфере земельно-имущественных отношений (Московская область, Алтайский, Красноярский и Хабаровский край, Томская, Кемеровская, Иркутская, Калужская и Омская области, Республики Алтай, Бурятия и Хакасия). По итогам анализа предоставленных заключений на проект федерального закона сообщаем, что ни одним из уполномоченных органов государственной власти опрошенных субъектов Российской Федерации, исполняющим полномочия по реализации преимущественного права покупки земельных участков сельскохозяйственного назначения в соответствии со статьей 8 Федерального закона № 101-ФЗ, предлагаемые изменения не были оценены как нецелесообразные и содержащие чрезмерное правовое регулирование, законопроект был поддержан полностью, необходимость совершенствования законодательного регулирования затрагиваемых проектом закона правоотношений признана обоснованной. Министерством экономического развития Калужской области при этом было дополнено, что предлагаемые изменения не только устраняют существующие пробелы и коллизии действующего законодательства, но также позволят оптимизировать работу органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по рассмотрению извещений о намерении продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Принятие федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не потребует

дополнительных расходов из бюджета Российской Федерации либо бюджетов субъектов Российской Федерации.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об обороте
земель сельскохозяйственного назначения»

Принятие и реализация Федерального закона «О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не потребует выделения дополнительного финансирования, в том числе из средств федерального бюджета.

П Е Р Е Ч Е Н Ь
актов федерального законодательства,
подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению,
изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона
«О внесении изменений в статью 8 Федерального закона «Об обороте земель
сельскохозяйственного назначения»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных федеральных законов.