**Когда сделка по продаже земли будет ничтожной?**

Земли сельскохозяйственного назначения - это особо ценные земли, стратегический ресурс, обеспечивающий возможность выживания государства в сложный экономический период. По этой причине законодателем предоставлено право муниципальным образованиям субъектов федерации, а также самим субъектам федерации в первоочередном порядке приобретать земельный участок, если в нем есть заинтересованность.

Об этом прямо сказано в ст.8 ФЗ от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Кто имеет преимущественное право покупки – субъект Российской Федерации или муниципальное образование, на территории которого находится земельный участок, зависит от кадастровой стоимости земельного участка.

Итак, тот, кто является собственником земельного участка сельхозназначения, в случае продажи своего участка обязан известить органы власти о решении продать свою собственность.  Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении. В извещении должны быть указаны цена, размер, местоположение земельного участка и срок, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней.

После получения отказа от приобретения земельного участка, выраженного в распорядительном документе (распоряжение, постановление) либо отсутствия ответа в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении. Если же продавец решит изменить цену, он обязан будет получить другой отказ от права преимущественной покупки.

Следует помнить, что сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

**Марина Закурина, главный специалист-эксперт саяногорского отдела Управления Росреестра по РХ**