

ПРАВОВАЯ СУЩНОСТЬ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПОКУПКИ ИЛИ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Колиева Ангелина Эдуардовна

к.ю.н., доцент кафедры земельного, трудового и экологического права
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет»
Россия, г. Краснодар

Николаева Людмила Сергеевна

магистрант
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет»
Россия, г. Краснодар

Аннотация: в статье исследуется правовая природа преимущественного права в рамках земельных правоотношений. Через призму правоприменения в отношении земель сельскохозяйственного назначения оценивается сущность преимущественного права покупки (аренды) земельных участков.

Проводится анализ соотношения понятий преимущественное право и исключительное право покупки земельного участка, делается соответствующий вывод об общих признаках и характеристиках.

Ключевые слова: земельный участок, преимущественное право, аренда, исключительное право, извещение, приобретение, выгода.

LEGAL ESSENCE OF THE PRE-EMPTIVE RIGHT TO PURCHASE OR LEASE A LAND PLOT

Kolieva Angelina Eduardovna

PhD, Associate Professor of land, labor and environmental law
Kuban State Agrarian University
Russia, Krasnodar

Nikolaeva Lyudmila Sergeevna

master's student
Kuban State Agrarian University
Russia, Krasnodar

Abstract: the article examines the legal nature of the pre-emptive right in the framework of land legal relations. Through the prism of law enforcement in relation to agricultural land, the essence of the pre-emptive right to buy (lease) land plots is evaluated.

An analysis of the relationship between the concepts of preferential right and the exclusive right to purchase a land plot is carried out, the corresponding conclusion is made about the general characteristics and characteristics.

Keywords: land, priority, lease, exclusive right, notice, acquisition, benefit.

Обеспечение прав собственности и создание эффективных учреждений по регистрации земли являются краеугольным камнем любой современной экономики. Они дают уверенность отдельным лицам и предприятиям инвестировать в землю, позволяют частным компаниям занимать - используя землю в качестве залога - для расширения возможностей трудоустройства и позволяя правительствам собирать налоги на

имущество, которые необходимы для финансирования предоставления инфраструктуры и услуг гражданам.

Без функционирующих систем землевладения экономика рискует упустить фундамент для устойчивого роста, что ставит под угрозу средства к существованию наиболее бедных и уязвимых слоев населения. Просто невозможно покончить с нищетой и добиться всеобщего процветания, не добившись серьезного прогресса в области земельных и имущественных прав.

Международное сообщество признало основополагающую роль земли в обеспечении устойчивого экономического роста. Однако для достижения этих грандиозных целей директивным органам и правительствам необходимо будет намеренно прямо поставить вопрос о гарантированных земельных и имущественных правах на первое место в глобальной повестке дня.

Для обеспечения устойчивой и справедливой продовольственной безопасности необходима многогранная и всеобъемлющая глобальная стратегия. Эта стратегия должна будет включать меры по повышению урожайности сельскохозяйственной продукции за счет повышения надежности прав на землю. Исследования показали, что надежные права собственности на землю дают фермерам стимулы для инвестирования в землю, заимствования денег на сельскохозяйственные ресурсы и улучшения их земель, а также создают условия для продажи земли и рынков аренды земли для обеспечения ее полного использования.

Одним из таких прав, требующих защиты со стороны государства, и обеспечивающего развитие территорий, является преимущественное право покупки или аренды земельного участка.

Существуют определенные органы и лица, которые имеют автоматическое право предварительного приобретения или преимущественного права на продажу имущества.

Правило предварительного приобретения означает, что даже если продавец согласился продать кому-либо недвижимость, он может быть обязан продать ее другому покупателю, обладающему преимущественным правом покупки (аренды).

Так, пунктом 3 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации установлено преимущественное право покупки или аренды земельного участка за собственником здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке [1].

Для определения роли преимущественного права для развития земельных правоотношений необходимо понимать правовую природу преимущественного права в теории юриспруденции [5].

Так, установление преимущественных прав является одним из инструментов управления земельным рынком. Преимущественное право нацелено на воспрепятствование или ограничение землевладельца в праве выбора при заключении земельной сделки со сторонами, отличными от тех, кому это право предоставлено на законодательном уровне.

Применение преимущественных прав, как правило, является деликатным вопросом, поскольку оно затрагивает личный интерес собственника земли и уравнивает его интерес и интерес третьих лиц или общества в целом.

При этом необходимо подчеркнуть, что сделка в сфере реализации земель сельскохозяйственного назначения, при заключении которой было нарушено преимущественное право покупки, является ничтожной. К примеру, причина, по которой может быть приостановлена регистрация прав по отношению к земельным участкам, находящимся в пределах земель сельхозназначения, может заключаться в том, что одна из сторон не предоставила для государственной регистрации документ, подтверждающий, что высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ был оповещен о реализации участка земли.

Продавец участка земли, расположенного в пределах земель сельхозназначения, должен письменно сообщить уполномоченному высшему исполнительному органу

государственного управления субъекта РФ по поводу намерения реализовать участок земли. При этом необходимо указать стоимость, размер, место нахождения участка и срок, до окончания которого сторонам договора необходимо произвести взаимный расчет. Отметим, что срок для реализации такого рода расчетов по подобным сделкам не может превышать трех месяцев (90 суток). Извещение передается под расписку либо отправляется заказным письмом. Отправителю передается уведомление о вручении.

В ситуации, когда высший исполнительный орган государственного управления субъекта РФ отказывается от приобретения или не сообщает письменно продавцу о своем желании купить реализуемый участок земли на протяжении 30 суток с момента доставки извещения, у продавца есть право на протяжении года реализовать данный участок земли третьим лицам по стоимости не меньше прописанной в извещении.

При реализации участка земли по стоимости, меньше названной ранее, или с изменениями иных важных пунктов соглашения продавец должен составить и отправить новый экземпляр извещения. Это значит, что в подобных обстоятельствах преимущественное право приобретения участка земли появляется в соответствии с закрепленным исключительным правом субъекта Федерации на его покупку.

Таким образом, для того чтобы уяснить правовую сущность преимущественного права, необходимо проанализировать природу исключительного права приобретения (покупки, аренды) участка земли.

По мнению Б.В. Ерофеева, согласно англосаксонской правовой системе, под исключительным правом следует понимать де-факто присутствующую в законодательстве нематериальную прерогативу осуществления действия или получения выгоды и разрешения или отказа иным субъектам в праве осуществлять такое же действие либо получать такие же выгоды [3, С. 125.].

В сущности, прерогатива представляет собой исключительное право. Данное понятие применяется главным образом по отношению к официальным государственным либо суверенным компетенциям. Под исключительными правами следует понимать вид монополии.

Отметим, что исключительные права может закреплять законодательство либо договорно обязательство, при этом на объем принудительного осуществления будет влиять то, в какой мере другие субъекты связаны документом, закрепляющим исключительное право. То есть в случае договорных прав исключительность будет касаться лишь субъектов, которые являются сторонами соглашения.

В своей самой основной форме преимущественное право - это право, которое позволяет конкретным акционерам (держателям привилегированных акций с закрепленными за ними преимущественными правами) корпорации приобрести дополнительные акции компании до того, как их сможет приобрести широкая общественность.

Исключительные права могут предоставляться в праве собственности, авторском праве, патентном праве, в отношении коммунальных услуг или в некоторых юрисдикциях, в другом законодательстве. Не исключение и исключительные права в земельных правоотношениях.

Многие ученые утверждают, что такие права лежат в основе понятий собственности и владения. Предоставленные частным правом, зафиксированные в контрактах (договорах) права, могут иногда казаться очень похожими на исключительные права, но могут быть принудительно применены только к участнику договорных отношений, а не к правоотношениям неопределенного круга лиц, как это установлено, например, в земельных правоотношениях.

Вместе с тем, Е.В. Лунева считает, что существует определенная проблема оправданности существования исключительного права, которая осложнена отсутствием теоретических разработок относительно его правовой (юридической) природы [4, С. 28.].

Анализ научных публикаций позволил выделить следующие признаки исключительного права для проецирования на земельные правоотношения:

Во-первых, преимущественные права касаются определенного множества субъектов земельных правоотношения. Во-вторых, исключительные права в отношении объектов недвижимости (земельных участков) защищаются посредством судебных разбирательств, предметом исков по которым являются требования перевода прав и обязанностей.

В-третьих, для исключительного права на приобретение земельных участков степень отступления от принципа равенства сторон и от принципа свободы договора намного выше, чем у преимущественных прав.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что исключительное право относится к группе преимущественных прав. Не случайно В.П. Грибанов в качестве парной категории «преимущественные права» рассматривает «исключительные права» [2, С. 295.]. Критерием обособления исключительных прав является то обстоятельство, что они могут принадлежать лишь «определенному» единственному субъекту. Такие права закрепляют экономическую «монополию» конкретного лица.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ / Российская газета от 30 октября 2001 г. № 211-212.
2. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статут, 2001. 315 с..
3. Ерофеев Б. В. Земельное право: учебник для СПО / Б. В. Ерофеев; под науч. ред. Л. Б. Братковской. 15 -е изд., пер. и доп. М. : Издательство Юрайт, 2019. 496 с
4. Лунева Е.В. Юридическая природа исключительного права национального парка приобретать земельные участки, расположенные в его границах / Юридический мир. 2014. № 7. С. 27-30.
5. Куемжиева Е.Г., Пастухов М.М. К вопросу о понятии «земельный спор» // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2019. №.6. С.84-86

