

## **«Порядок оформления и распоряжения земельными участками, выделенных из земельных паев.»**

В 1990-х годах в России прошли масштабные преобразования, связанные с наделением работников колхозов и совхозов сельскохозяйственной землёй. В результате чего граждане получили от государства никак не выделенные из общего долевого владения такой землей земельные доли (паи).

Земельный пай – не участок земли, а доля в общем праве владения и использования участка вместе с другими пайщиками. Распоряжаться неосязаемой долей – проблематично, поэтому многие владельцы прибегают к выделу своего пая в натуральном эквиваленте, в виде конкретного земельного участка. Необходимость выделиться из общей массы возникает при желании передать свой пай в аренду, продать или подарить лицу, не являющемуся сособственником, или заложить землю в обеспечение кредита. Как это сделать?

### **Понятие земельной доли**

Понятие земельной доли закреплено в статье 15 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон об обороте земель сельхозназначения).

Земельная доля - это доля в праве общей собственности на земельный участок. Причем не любая доля, а только та, которая имеет ряд отличительных признаков:

- входит в общую собственность на участок только сельхозугодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
- получена в результате приватизации сельхозугодий до вступления в силу Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения (до 28.01.2003).

Фактически земельная доля - это доля в праве общей собственности на весь земельный участок без выделения этой доли на местности, то есть ее границы не установлены.

Документом, удостоверяющим право на земельную долю, является свидетельство о праве на земельную долю. Такое свидетельство выдавалось до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (до 31.01.1998) местными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству каждому члену коллектива сельскохозяйственного предприятия с указанием размера земельной доли (пая) без выдела в натуре.

При отсутствии таких свидетельств, документами, удостоверяющими право на земельную долю, являются выписки из принятых до 31.01.1998 решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий.

Размер земельной доли может определяться:

- в виде простой правильной дроби (например, 1/600);
- в гектарах (например, 15,7 га);
- в баллах или баллогектарах (например, 5700 б/га).

Все эти способы измерения признаются юридически действительными.

### **Особенности совершения сделок с земельными долями.**

К сделкам, совершаемым с земельными долями, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации о владении, пользовании и распоряжении имуществом, находящимся в общей долевой собственности (ст. 246 – 250 ГК РФ).

В случае если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает 5, то по отношению к

земельным долям в таком участке действует особый режим владения, пользования, распоряжения (ст. 12 Закона об обороте земель сельхозназначения).

Так, без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе:

- завещать свою земельную долю;
- отказаться от права собственности на земельную долю;
- внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности;
- передать свою земельную долю в доверительное управление;
- продать или подарить ее исключительно сособственникам или лицу, которое уже использует земельный участок, находящийся в долевой собственности, - члену крестьянского (фермерского) хозяйства или сельскохозяйственной организации.

**Распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом участник долевой собственности вправе только после выделения земельного участка в счет такой земельной доли. Например:**

- сдать в аренду можно земельный участок, выделенный в счет земельной доли (долей), либо весь земельный участок, включающий 100% долей, поскольку в аренду могут быть переданы только земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учет, в том числе и находящиеся в долевой собственности (п. 1 ст. 9 Закона об обороте земель сельхозназначения). То есть сдать в аренду земельную долю нельзя;
- заложить, поскольку предметом ипотеки может быть только выделенный земельный участок (либо доля в праве на такой участок), но не земельная доля (ст. 5 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

К сведению: владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем 5-ти лиц, может осуществляться в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании (п. 1 ст. 14 Закона об обороте земель сельхозназначения).

**Процедура образования земельных участков путем выдела в счет земельных долей.**

Участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, вправе выделить земельный участок (или участки) в счет принадлежащих ему земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом РФ (ст. 11.2, 11.9) и Законом об обороте земель сельхозназначения (п. 3 ст. 1, ст. 4).

К числу таких требований относятся:

- сохранение возможности целевого использования земельного участка;
- соблюдение требований о минимальных и максимальных размерах земельного участка;
- наличие согласия в письменной форме землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при выделе образуются земельные участки;
- недопустимость выдела земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют

использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием;

- образование земельного участка не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, и другие.

При выделе земельных долей могут образовываться один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах.

Земельные участки в счет земельных долей могут быть выделены 2-мя способами:

- на основании решения общего собрания участников долевой собственности, которым утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые участки (п.3 ст. 13 Закона об обороте земель сельхозназначения);

- на основании решения собственника земельных долей в соответствии с утвержденным им проектом межевания земельных участков, и последующим согласованием такого проекта с другими участниками долевой собственности через СМИ (на территории Энгельсского муниципального района официальным средством массовой информации является печатное издание общественно-политической газеты администрации Энгельсского муниципального района «Наше слово – газета для всех и для каждого») (п. 4 ст. 13 Закона об обороте земель сельхозназначения).

Общее собрание в обязательном порядке должно проводиться при фактическом разделе всего исходного земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. И, напротив, не требуется проведения такого собрания при выделении участка одним собственником или группой собственников.

#### **Процедура выдела поэтапно:**

**Этап 1.** Подготовка проекта межевания земельных участков.

Для этого необходимо обратиться к кадастровому инженеру и заключить с ним договор на подготовку проекта межевания земельных участков – документа, определяющего размеры и местоположение границ выделяемых в счет земельных долей участков.

Проект межевания, подлежащий утверждению на общем собрании участников долевой собственности, может быть заказан любым лицом (п. 2 ст. 13.1 Закона об обороте земель сельхозназначения).

Заказчиком проекта межевания, утверждаемого собственником земельной доли, является непосредственно такой собственник (п. 4 ст. 13 Закона об обороте земель сельхозназначения).

Требования к проекту межевания земельных участков утверждены приказом Минэкономразвития России от 3 августа 2011 г. № 388.

**Этап 2.** Утверждение и согласование проекта межевания земельных участков.

Порядок утверждения и согласования проекта межевания земельного участка регламентируется ст. 13.1 Закона об обороте земель сельхозназначения.

Действия на данном этапе зависят от выбранного способа образования земельных участков в счет выдела земельных долей:

1. На основании решения общего собрания участников долевой собственности: Кадастровый инженер извещает заказчика кадастровых работ, участников долевой собственности на исходный земельный участок и муниципалитет по месту расположения исходного земельного участка о месте и порядке ознакомления с проектом межевания. Такое извещение может либо направляться непосредственно

всем заинтересованным сторонам, либо публиковаться в печатном издании общественно-политической газеты администрации Энгельсского муниципального района «Наше слово – газета для всех и для каждого». Проект межевания согласовывается путем ознакомления с ним широкого круга лиц и рассмотрения представленных заинтересованными лицами предложений о его доработке. Срок ознакомления с проектом межевания не может быть менее чем 30 дней до дня его утверждения. При указанном способе образования земельных участков законом не предусмотрена возможность подачи возражений на проект межевания.

Муниципалитет извещает участников долевой собственности о проведении общего собрания по вопросу утверждения проекта межевания земельных участков, не позднее, чем за 40 дней до дня его проведения.

2. При наличии достаточного количества присутствующих участников долевой собственности (п.п. 5, 5.1 ст. 14.1 Закона об обороте земель сельхозназначения) проводится общее собрание, на котором могут быть приняты решения:

- об утверждении проекта межевания, а также об утверждении перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в образуемых участках;
- о предложениях по доработке проекта межевания.

3. На основании решения собственника земельных долей:

Проект межевания утверждается решением собственника земельной доли (долей), и подлежит обязательному согласованию с участниками долевой собственности. Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемых в счет земельной доли (долей) земельных участков.

Извещение о необходимости согласования проекта межевания направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. Извещаться участники долевой собственности могут как кадастровым инженером, подготовившим проект межевания, так и собственником выделяемых земельных долей.

В течение 30 дней со дня извещения участники долевой собственности могут направить свои возражения относительно размера и местоположения границ выделяемых земельных участков.

При непоступлении в течение установленного срока (в адрес кадастрового инженера и Росреестра) обоснованных возражений от участников долевой собственности относительно размера и местоположения границ выделяемых в счет земельных долей участков, проект межевания считается согласованным. Кадастровый инженер обязан составить заключение об отсутствии таких возражений и включить его в состав Приложения проекта межевания.

Оформленные в порядке, установленном Законом об обороте земель сельхозназначения, возражения являются препятствием для дальнейшего выдела такого земельного участка и проведения кадастровых работ по его образованию. При этом вышеуказанные работы могут быть возобновлены только при условии снятия возражений по волеизъявлению лица, направившего такие возражения, или в судебном порядке. Споры о размере и местоположении границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка рассматриваются в суде.

**Этап 3.** Проведение кадастровых работ по образованию выделяемых в счет земельных долей земельных участков.

Для этого необходимо обратиться к кадастровому инженеру и заключить с ним договор на подготовку межевого плана.

Межевание должно проводиться на основании утвержденного и согласованного проекта межевания земельных участков.

При этом закон допускает наличие погрешности между площадью выделяемого земельного участка, указанной в проекте межевания, и фактической площадью такого участка, полученной при установлении его границ на местности. Такая погрешность может составлять не более чем 10% (п. 16 ст. 13.1 Закона об обороте земель сельхозназначения).

**Этап 4.** Обращение в Росреестр с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки.

Заявление может быть подано через МФЦ, посредством почтового отправления, а также в электронной форме посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг "Госуслуги" или официального сайта Росреестра.

Такое заявление может быть представлено как собственником выделяемой земельной доли (долей), так и лицом, уполномоченным на такие действия общим собранием участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Полномочия этого лица должны быть подтверждены выпиской из протокола общего собрания, заверенной уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления (ч. 10 ст. 47 Закона о государственной регистрации недвижимости).

К заявлению необходимо приложить следующие документы:

- документы, подтверждающие право на выделяемые земельные доли;
- проект межевания, утвержденный решением общего собрания участников долевой собственности, и заверенную уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления копию протокола общего собрания об утверждении такого проекта межевания (в случае образования земельных участков на основании решения общего собрания участников долевой собственности);
- проект межевания, утвержденный решением собственника земельных долей, и заключение кадастрового инженера об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемых в счет земельных долей участков;
- межевой план;
- соглашение об образовании общей собственности на выделяемые земельные участки (в случае если представляется заявление о государственной регистрации общей собственности);
- согласие арендатора или залогодержателя права аренды на образование выделенных земельных участков (в случае, если исходный земельный участок, из которого осуществляется выдел, был передан в аренду по надлежаще оформленному договору аренды). Представление такого согласия не требуется в случаях, предусмотренных Законом об обороте земель сельхозназначения (п. 5 ст. 14).

Государственная пошлина за регистрацию права собственности на земельную долю определена ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

По результатам рассмотрения Росреестром представленного заявления и документов, при отсутствии установленных Законом о государственной регистрации недвижимости оснований для приостановления и отказа в регистрации, в ЕГРН будут внесены сведения об образованных земельных участках и зарегистрировано право собственности, что подтвердится выданной выпиской из ЕГРН.

При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого он осуществляется, возникает право собственности на образуемый

земельный участок, но утрачивается право долевой собственности на исходный земельный участок сельскохозяйственного назначения. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный исходный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей».