

АЗБУКА РОСРЕЕСТРА: Земельный пай

В рубрике [#АзбукаРосреестра](https://mail.yandex.ru/?uid=32554791#25f5f755c382cbc889446cf6ff0b586b%D0%90%D0%B7%D0%B1%D1%83%D0%BA%D0%B0%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0) разъясним понятие «Земельный пай».

Земельный пай – это земельная доля, полученная в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, которая является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель с/х назначения.

Земельная доля не является самостоятельным объектом права, у нее нет границ и точных координат, она рассматривается только в составе целого участка и права общей собственности на него, и именно этот большой земельный участок стоит на кадастровом учёте и является объектом права общей долевой собственности множества пайщиков.

Как продать земельную долю?

Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» допускает возможность продажи земельных долей без выдела в натуре, но с учетом определенных особенностей:

- Если количество пайщиков в общем земельном участке не более пяти, продать земельную долю можно любым лицам, кроме иностранных. При этом преимущественным правом покупки обладают другие совладельцы земельного участка.

- Если количество пайщиков больше пяти, то продать земельную долю можно только другому владельцу или арендатору.

Договор купли-продажи земельной доли может быть заключен в простой письменной форме, обязательное нотариальное удостоверение не требуется.

Если собственник земельной доли решил сначала выделить ее в натуре, образовав земельный участок, то при продаже этого участка он обязан направить извещение о продаже в Департамент имущества и земельных отношений Забайкальского края и в органы местного самоуправления по месту расположения земельного участка. Без соблюдения этого правила сделка будет считаться ничтожной.

Как сдать в аренду земельную долю?

Сначала необходимо образовать земельный участок путем выдела из целого участка в счет этой земельной доли.

Необходимо подготовить проект межевания земельных участков (делает кадастровый инженер), который подлежит утверждению на общем собрании пайщиков, либо утверждается решением собственника.

Затем земельный участок ставится на кадастровый учет.

Если количество участников долевой собственности на выделенный земельный участок превышает пять, то решение о сдаче в аренду принимается на общем собрании участников долевой собственности, на котором определяется кому и на каких условиях будет сдан в аренду земельный участок.

По результатам собрания в случае принятия решения о сдаче в аренду участка большинством голосов заключается договор аренды.

#Росреестр #РосреестрЧита #РосреестрЗабайкальскийКрай #ЗабайкальскийРосреестр #Росреестр75 #Госуслуги #Недвижимость #АзбукаРосреестра #ЗемельныйПай