

# Что делать с земельным паем и имеют ли право его отобрать?



В настоящее время вопрос, связанный с земельными паями, является довольно актуальным. Введены они были в начале девяностых годов. Что же представляет собой земельный пай, как его можно использовать, может ли он быть изъят? Ответы на эти вопросы вы найдете в данной статье.

## Что можно сделать с паем земли

Первоначально целью выделения паев была цель предоставления гражданам возможности осуществлять сельскохозяйственную деятельность. Но в настоящее время используются паи по-разному. Следует также отметить, что органы местного управления могут осуществить изъятие выделенного пая в случае неиспользования такой земли, ее невосребованности.

Следовательно, на обладателя земельного пая возлагается обязанность по его использованию. Однако здесь возникает вопрос, каким же образом можно использовать земельный пай? Прежде всего, необходимо использовать участок в соответствии с его назначением. Если же вы не планируете использовать участок таким образом, поищите иные варианты или же ожидайте, пока земельный пай будет признан не востребуемым. При этом земельный пай не является отдельным земельным участком, а лишь частью территории.

Поэтому многих интересует вопрос о возможностях распоряжения земельным паем. Возможно ли осуществить куплю-продажу пая земли? Можно ли его подарить? Да, данные действия осуществить можно, однако при этом необходимо учитывать ряд особенностей.

**Вы сможете продать ваш земельный пай и тогда, когда он выделен**

**из общей земельной массы, и тогда, когда такой выдел не осуществлялся. Однако, вы сможете распоряжаться паем наиболее полно лишь после того, как он будет выделен.**

Если пай не выделен, то аренда будет являться довольно затруднительной, так как договор аренды предполагает идентификацию передаваемого имущества, его точное определение.

**В соответствии со статьей 12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» без выдела земельных паев вы имеете право:**

- завещать их;
- отказаться от своих прав на них;
- подарить, продать или же передать свою долю лицу, которое является пайщиком, состоит в Крестьянском (фермерском) хозяйстве или же сельскохозяйственной организации;
- внести в уставной капитал организации, которая осуществляет использование участка.

Наиболее простой способ – наследовать земельный пай по завещанию. Когда завещание составлено с учетом всех нормативных требований, то проблем с указанным в завещании имуществом возникнуть не должно. Если при составлении документа были соблюдены все правила, и он был заверен у нотариуса, то наследники по завещанию получают наследство в соответствии с волей наследодателя.

**Целесообразно отметить одну особенность: в соответствии с законом ряд лиц имеет право на получения наследство даже в том случае, если в завещании они не обозначены. К ним относятся дети, не достигшие 18 лет, утратившие трудоспособность родители и супруги.**

Данная норма направлена на защиту прав лиц, которые потеряли своего кормильца. Однако на практике такие ситуации встречаются совсем не часто. Ранее, когда осуществлялся ряд реформ и сельские жители приобретали землю, оформление данной

процедуры возлагалось на местные администрации. Следует отметить, что необходимой подготовки не было. Таким образом, в настоящее время некоторые лица и не догадываются о том, что у них имеются определенные доли. А другие не знают, каким образом можно распорядиться своими долями. По этим причинам многие не включают в свои завещания земельные паи.

Земли, имеющие сельскохозяйственное назначение, находятся под контролем государства и защищаются рядом нормативно-правовых актов. Но следует отметить, что участок, который находится в долевой собственности, можно продать. Правом преимущественной покупки обладают сособственники.

**Если вы собрались продать земельный пай, обратите внимание на следующие моменты:**

- продать земельный пай можно исключительно гражданам Российской Федерации;
- следует в обязательном порядке получить согласие иных сособственников на данную сделку;
- целью использования является лишь сельскохозяйственная деятельность.

**Владелец имеет право использовать участок земли, который находится в бессрочном пользовании, а затем приватизировать его. Однако до регистрации права собственности на данный участок возможности распоряжения им ограничены, следовательно, нельзя осуществить его продажу.**

Таким образом, необходимыми для осуществления становится межевые работы, в результате которых участок будет выделен, а его границы будут точно определены.

Для осуществления данной процедуры обратитесь в организацию, имеющую соответствующую лицензию. Межевание является платным и длится несколько месяцев. По окончании вы получите «Землеустроительное дело», состоящее из ряда документов. Впоследствии оно будет передано в кадастровую службу, а вы получите кадастровый паспорт.

В итоге в Росреестре будет зарегистрировано право собственности на данный участок.

Согласно Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» органы местного самоуправления обладают преимущественным правом покупки участка. Следовательно, возникает обязанность известить данные органы о предполагаемой продаже пая. На ответ отводится срок в 30 дней.

**Обязательно подайте объявление в газету о том, какой участок продается. Впоследствии будет организовано собрание лиц, которые являются дольщиками.**

По итогам данного собрания составляется протокол, содержащий подписи каждого из дольщиков, в соответствии с которым у данных лиц отсутствуют претензии, препятствующие осуществлению сделки.

На продавца пая возлагается обязанность по предоставлению покупателю всех необходимых сведений о возможности использования пая. Собственник обладает правом оформления платы в соответствии со своим усмотрением, например, в рассрочку. Когда договор будет заключен, выкупить земельный пай обратно будет уже нельзя.

Договор не может ограничивать свободу использования участка, однако ее ограничивают экологические требования и необходимость соблюдения интересов иных собственников. Если какие-либо условия были нарушены, сделка признается недействительной, осуществляется возврат денежных средств.

**Чтобы оформить сделку, необходимо заключить договор купли-продажи, в котором будут содержаться следующие сведения:**

- стоимость земельного участка и соответствующий налог;
- местоположение, площадь;
- расположенные постройки, вид территории.

**Если вы не используете выделенную вам землю более 3-х лет, то она становится собственностью муниципального образования.**

Вы имеете право подарить свой земельный пай, но при осуществлении данной сделки необходимо обратить внимание на ряд особенностей. Если вы дарите земельный пай кому-то из своих родственников, это можно осуществить довольно легко. Но если вы собрались подарить земельный пай иному лицу, вам следует получить согласие на данную сделку каждого из владеющих землей лиц.

**Следует также отметить, что в случае наличия нескольких совладельцев пая, процедура его дарения приобретает ряд дополнительных особенностей.**

Прежде всего, все лица, являющиеся владельцами пая, должны осуществить отказ от него в вашу пользу и дать свое согласие на сделку дарения. Лишь после осуществления данных действий вы сможете подарить данный пай, являясь его законным собственником.

## **Можно ли сдать в аренду земельный пай**

Под арендой понимается одна из возможностей распоряжения владельца своим паем. Если найдется заинтересованное в пользовании землей лицо, вы как владелец имеете право сдать свой земельный пай в аренду в соответствии с заключенным по определенным правилам договором аренды.

Чаще всего в аренду сдается сразу несколько земельных паев, что означает более высокую прибыль для арендодателя, а для арендатора возможность значительно увеличить свой урожай.

**Срок аренды земель, предназначенных для нужд сельского хозяйства, составляет от 3-х до 49 лет. Пастбища и сенокосы можно арендовать сроком не более чем на три года.**

**Следует отметить, что сдать в аренду можно землю, имеющую любую площадь, так как никаких ограничений в этом плане не установлено.**

Сдать землю в аренду можно довольно просто и быстро. Если имеется несколько лиц, владеющих землей, необходимо осуществить выдел пая и заключить соответствующий договор аренды.

Целесообразно затронуть вопрос, связанный с арендной платой, так как это является одним из важнейших условий договора. По общему правилу установлен запрет на изменение арендной платы, который осуществляется чаще, чем 1 раз в год. Варианты внесения арендной платы могут быть различными, необходимо выбрать один из них. Например, это может быть строго определенная сумма или же определенное число процентов от прибыли арендатора на указанной земле. В последнем случае отправной точкой для последующего измерения платы будет являться урожайность.

Данным документом устанавливаются права и обязанности каждой из сторон (арендодателя и арендатора).

**Обязательно укажите в данном документе следующие сведения:**

- срок договора аренды;
- условия, в соответствии с которыми можно продлить договор;
- возможность выкупить участок по окончании договора;
- порядок и способы внесения арендной платы.

## **Как найти земельный пай по кадастровому номеру**

Каждый земельный участок обладает своим кадастровым номером. Если вы решили приобрести участок или же получить сведения о его статусе, узнайте его кадастровый номер. Зная его, вы можете получить информацию о характеристиках участка и

увидеть, как он расположен на карте. Следует отметить, что информацию из кадастра может получить практически любой гражданин, который в этом заинтересован, ведь данная информация является публичной.

**Если вы знаете кадастровый номер участка, вы можете получить следующие сведения:**

- Расположение участка;
- Площадь пая;
- Кадастровую стоимость, чтобы определить налог на землю;
- Категорию земель, к которой отнесен участок земли.

Каким же образом можно найти информацию об участке, зная его кадастровый номер?

**Номер состоит из цифр, которые имеют определенное значение:**

- первые 2 цифры номера являются кодом региона, в котором расположен участок земли;
- 3-я и 4-я цифра кадастрового номер являются кодом кадастрового округа;
- последующие 6 цифр являются кодом квартала;
- последние цифры являются непосредственно индивидуальным кодом участка.

По кадастровому номеру вы сможете найти земельный участок на карте, которая расположена на сайте Росреестра. Для этого необходимо ввести кадастровый номер, после чего на карте будет отображен участок и ближайшие объекты.

## **Имеют ли право отобрать земельный пай**

Может ли государство отобрать права на земельные паи и изъять участки, которые были получены на законных основаниях ранее? Земельный пай может быть изъят у любого владеющего им лица в случае использования такого пая не по его назначению. По

общему правилу изъятие осуществляется администрацией муниципального образования. При этом целесообразно отметить, что расходы в случае изъятия пая не подлежат возмещению.

Выдача земельного пая осуществляется бесплатно, однако на лицо, которое становится его собственником, возлагается ряд имущественных обязанностей. В частности, оплатить налоги и услуги, предоставляемые кадастровой службой. При этом льготы при оплате данных платежей не предусматриваются. Земельный пай выдается с условием, что в дальнейшем он будет приватизирован.

**Если же данное лицо затянет процедуру оформления, органы местного самоуправления смогут отобрать данный пай. Однако на практике чаще всего все лица, которые владеют паями, осуществляют приватизацию в срок.**

Данный пример иллюстрирует то, как недостаток знаний в юридической сфере может привести к проблемам в дальнейшем. Некоторые лица, владеющие земельными паями, не знают, какими правами и обязанностями они обладают. В таких случаях целесообразно обратиться за юридической помощью. В настоящее время получить ее можно довольно легко, например, на различных сайтах. В Интернете данные услуги являются бесплатными.