

Что такое и сколько стоит земельный пай, как его получить?



Сегодня земельные паи не менее популярны, чем в конце прошлого столетия, когда данное понятие только вошло в оборот. Этот тип владения землей является довольно доходным. Что же представляет собой пай земли в нашей стране?

Что такое пай земли

Под земельным паем понимается категория недвижимости, предоставляемая конкретному субъекту из общего землевладения. При этом он не является земельным участком, а только обеспечивает правомочие по его получению в обозначенном размере. Паи считают составляющими территорий, предназначенных для общего использования, которые в натуре не выделены.

После получения землевладельцем выделенного пая в пределах конкретной территории, он может получить его в собственность.

В результате лицо становится собственником земельного участка, границы и координаты которого установлены.

Получить пай земли можно различными способами, для каждого из которых свойственен особый порядок, а также требуется определенный пакет документов:

- выдел из общего землевладения;
- покупка по договору купли-продажи;
- оформление по наследству (на основании завещания либо по закону).

На данный момент большинство лиц, обладающих паями, есть

свидетельство, подтверждающее право на эксплуатацию имущества. Положительной стороной земельных паев считается право лица на получение дохода, выраженного в сельскохозяйственной продукции.

Владельцы пая имеют весьма доходную недвижимость, и наделяются правом на:

- продажу такого имущества по определенной цене;
- мену на иной объект недвижимости;
- залог земельного пая либо внесение его в уставной капитал при вступлении в кооператив;
- передачу в эксплуатацию по договору аренды, а также предоставление по договору о доверительном управлении любым субъектам.

Паи земли предоставляются частным владельцам и предназначены для ведения сельского хозяйства. При этом сама территория остается в статусе долевой составляющей общего имущества. Существуют специальные категории лиц, для которых предоставление паев происходит на бесплатной основе.

К таким категориям относят:

- имеющих членство в колхозах и совхозах;
- лиц пенсионного возраста, трудящихся в сельскохозяйственной сфере;
- сотрудников предприятий сельского хозяйства, а также стипендиатов;
- лиц, проживающих в селах.

Формирование вышеуказанных категорий происходит на основании местных нормативов, согласно общим принципам законодательства и региональных особенностей. Несмотря на то, что выделение земли происходит в бесплатном порядке, затраты на подготовку необходимых бумаг предполагаются, и несет их будущий владелец. Паи передаются на безвозмездной основе, но при этом существует земельный налог, а также необходимость оплаты услуг, связанных с исполнением кадастровых работ. Владельцами паев не могли

стать граждане, которые не успели приватизировать землю.

Для осуществления строительных работ на территории необходима замена категории земель. Для этого потребуется наличие существенных оснований.

Чтобы получить полномочия по распоряжению землей в полном объеме (дарить, продавать, завещать), выделите участок, исходя из предоставленной части общего землевладения. Процедура выделения заключается в образовании самостоятельной части земли, распоряжение которой происходит обособленно.

Аналогичный порядок предусмотрен для отчуждения паев. Реализация имущества без выдела доли допускается лишь между совладельцами.

При совершении подобных сделок извещение других совладельцев не требуется, так как право преимущественной покупки в таких обстоятельствах не подлежит применению.

Образование самостоятельного землевладения для последующего его выдела происходит в соответствии с предписаниями статьи 13 Федерального закона № 101-ФЗ от 24 июля 2002 года, которая говорит об образовании обособленного участка путем выдела земельной части в собственность определенного субъекта, пропорционально части в общем землевладении.

Статья 13 вышеуказанного Федерального закона указывает два пути выделения нового участка:

- проведение совладельцами всеобщего собрания и вынесение соответствующего решения;
- заявка на оказание кадастровым инженером услуг по оформлению межевой схемы.

Второй вариант выделения пая считается наиболее простым и характеризуется следующим:

- вызов специалиста для разработки межевой схемы;
- предъявление кадастровым инженером проекта схемы

заинтересованным лицам для ознакомления и внесения поправок и замечаний. Для этого установлен месячный срок;

- если в течение обозначенного срока никем из совладельцев не было выражено несогласие с проектом, считается, что он утвержден;
- далее указанный проект утверждается владельцем пая земли;
- утверждение проекта межевания требует утверждения земельным комитетом, после этого происходит подготовка кадастрового плана участка и постановка земли на кадастровый учет с присвоением уникального номера;
- завершается процедура регистрацией права на сформированный участок органами Росреестра. Для этого необходим установленный комплект бумаг. По окончании процесса владельцу выдается выписка из ЕГРН на новый земельный участок.

Для оформления права собственности на имущество следует понимать суть каждого шага процедуры, любой из которых характеризуется особыми мероприятиями. Почти все составляющие процесса предполагают подготовку надлежащей документации и явку в уполномоченные органы.

Процесс предоставления паев для личного пользования регламентирован нормами Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Согласно указанному правовому акту, для получения пая проведите ряд таких мероприятий:

- подайте объявление в печатное издание о предоставлении доли;
- организуйте проведение собрания землевладельцев;
- закажите межевые работы по установлению земельных границ;
- посетите БТИ и закажите кадастровый план;
- явитесь в Росреестр с целью получения выписки из ЕГРН.

Чтобы получить документальное подтверждение прав на земельную долю, обратитесь в Регистрационную палату, которая проведет экспертизу представленной документации и сообщит о вынесенном решении.

Существуют также иные способы получения права собственности на пай, определяемые способом передачи объекта во владение. Для того, чтобы стать собственником указанного имущества, получите бумагу, которая станет подтверждением соответствующих прав. Сделать это можно в соответствии с причинами, установленными законодателем.

Для получения объекта недвижимости в собственность, потребуется наличие такой документации:

- если пай куплен – договор купли-продажи;
- при переходе пая в рамках наследственного дела – свидетельство о праве на наследство.

В целях получения подробной информации о получении земельного пая сельскохозяйственного назначения в собственность, обратитесь в регистрирующий орган по месту нахождения имущества.

Чаще всего земельные паи покупают для последующей эксплуатации либо получают по наследству. При оформлении договора о покупке такой недвижимости желательно обратиться в нотариальную контору для его удостоверения.

После совершения вышеуказанной сделки, посетите Росреестр и зарегистрируйте возникшее право собственности на приобретенный пай. Процедура регистрации оформляется в тридцатидневный срок после подачи комплекта документации.

Документы для оформления земельного пая в собственность

Чтобы зарегистрировать свое право на пай земли

сельскохозяйственного назначения, представьте в регистрирующий орган пакет бумаг, состоящий из:

- общегражданского паспорта;
- бумаг на данный объект недвижимости, с отображением его технических характеристик, обычно для этого достаточно кадастрового паспорта;
- копии бумаги, подтверждающей, что остальные совладельцы не имеют претензий – например, при покупке земли;
- документа об уплате госпошлины;
- заявления о государственной регистрации права на имущество;
- документации, являющейся подтверждением правомочий по владению указанной недвижимостью – различных гражданско-правовых договоров.

Весь пакет требуемых бумаг подвергается обязательной правовой экспертизе, по результатам которой выносится решение о возможности зарегистрировать право заявителя на данное имущество.

Как оформить земельный пай в собственность по наследству

Унаследовать земельную долю можно на основании закона либо завещания. Первый вариант предполагает переход недвижимости к правопреемникам наследодателя в соответствии с правилами об очередности.

При наличии завещания, оформленного умершим землевладельцем, объект становится собственностью наследника, обозначенного в распоряжении усопшего.

Не забывайте при этом об обязательной доле в наследстве, которая выделяется определенной категории наследников. Сюда входят отпрыски наследодателя, не достигшие совершеннолетия, нетрудоспособные родители, а также супруг.

Наследственное правопреемство земельного пая отличается особым порядком, оно отлично от процедуры наследования других объектов лишь в ситуациях, когда он переходит не в качестве доли целого землевладения.

Согласно положениям отечественного законодательства, принятие наследства возможно только в отношении всей наследственной массы. Наследополучатель не вправе получить лишь определенное имущество, которое ему необходимо. Наследование земельного пая происходит обособленно лишь при отсутствии у наследодателя прочих объектов, а также в случае пропуске срока для принятия наследства.

При наследовании недвижимости в первую очередь явитесь в нотариальную контору для подачи заявления о принятии наследства. Для этого законом отведен шестимесячный срок после ухода наследодателя из жизни. При пропуске обозначенного срока, восстанавливать его придется в судебном порядке.

Для вступления в наследственные права на земельный пай соберите следующую документацию:

- подлинник свидетельства о смерти наследодателя и его копию;
- бумаги, доказывающие родственные отношения с усопшим (метрику, свидетельство о браке, справку из органов ЗАГС о перемене фамилии и тому подобное);
- копию судебного акта о наличии родственной связи с наследодателем;
- при наличии завещательного распоряжения, нотариус, удостоверивший данный документ, должен сделать отметку о том, что завещание не отменено и не изменено;
- документ, подтверждающий право умершего на наследуемое имущество.

Как продать земельный пай

Покупка пая земли допускается только для сельскохозяйственной деятельности граждан и организаций.

Преимущественным правом покупки при этом наделяются члены кооператива, к которому отнесено землевладение, а также сельскохозяйственного предприятия, созданного путем реорганизации кооператива. Купленные юридическим лицом паи становятся его собственностью.

Указанное имущество в дальнейшем может выступать предметом залога, а также отчуждаться. Уплатить денежные средства за купленную недвижимость можно как единовременно, так и с предоставлением рассрочки. Последний вариант, как правило, предполагает более высокий размер оплаты, чем при оформлении соглашения об аренде.

При покупке пая на основании договора купли-продажи помните, что общие параметры участка сельскохозяйственного назначения во владении на одно хозяйство или одного работника предприятия не должны превышать предельного размера, предусмотренного региональными нормативными актами.

Нормами налогового законодательства установлено, отчуждение паев обязывает к выплате соответствующего налога. Налогообложение при этом осуществляется в том же порядке, что и при передаче земли в аренду.

В качестве отличительной особенности в данном случае выступает только тот факт, что полученные отчуждателем пая финансы не облагаются налогом в случае, если они составили менее 5000 МРОТ, установленного в конкретном субъекте государства.

В данный момент покупка земельных паев доступна для любых лиц, необходимо лишь подыскать отчуждателя.

Перед тем, как совершить сделку по продаже недвижимости, необходимо осуществить следующие мероприятия:

- обратитесь к совладельцам имущества с предложением о выкупе земли;
- предложите выкупить пай местной власти, которая правомочна вынести решение в месячный срок.

При отказе совладельцев от поступившего предложения, можно приступать к совершению сделки. Продажная стоимость имущества не должна быть ниже предложенной собственникам или органам местной власти.

Оформление договора допускается как в нотариальной форме, так и в простой письменной. Документ должен быть подписан участниками сделки.

В обязательном нотариальном удостоверении подобного соглашения необходимости нет.

Текст договора должен отображать следующую информацию:

- полные имена и данные паспортов участников сделки;
- местоположение и характеристики отчуждаемого объекта;
- реквизиты паевой документации и дата ее выдачи;
- указание на то, что участники сделки являются дееспособными;
- продажная стоимость земельного пая;
- факт отсутствия претензий сторон.

Стоимость земельного пая

При переходе правомочий на земельный пай, проведите мероприятия по его независимой оценке.

Обычно это бывает необходимо в таких обстоятельствах:

- при наследственном правопреемстве;
- при заключении договора купли-продажи или оформлении дарственной в нотариальной конторе.

В приведенных случаях заключение об оценке имущества требуется

для определения размера нотариального тарифа и госпошлины. Оценка недвижимости оформляется на момент совершения сделки. Данное предписание является обязательным ввиду того, что налоговое законодательство не приводит строго определенной суммы госпошлины.

Действительная стоимость пая земли сельскохозяйственного назначения устанавливается лишь при проведении оценки экспертом.

Для ее определения подготовьте такие бумаги:

- правоподтверждающую документацию на пай (свидетельство на землевладение либо выписку из ЕГРН);
- кадастровый план;
- данные о коммуникациях, имеющихся в пределах данной территории;
- межевое дело.

Реальная цена земельного пая сельхозназначения может быть определена только независимой экспертизой.

Алгоритм проведения оценочных мероприятий предусматривается специальными правовыми нормами. Исполнение таких работ относится к деятельности компаний, обладающих соответствующей лицензией. Способы определения стоимости для указанных компаний одинаковы.

Процедура оценивания недвижимости завершается подготовкой акта, сопровождаемого пояснительной запиской. Вычисляя оценку землевладения, специалисты принимают во внимание особенности недвижимости и показатели, оказывающие влияние на размер рыночной стоимости объекта.

Таковыми показателями считаются:

- расположение земли относительно главной дороги;
- место его нахождения;
- рельефность местности.

Существенное значение имеет также климат и показатели плодородности почв.

Налог на земельный пай

Налог на земельные паи определяется на основании данных кадастрового учета. Обязанность его оплаты возлагается на владельца недвижимости. Если полномочия собственника официально не зарегистрированы, налогообложению подвергается соответствующий кооператив. В подобных обстоятельствах оплата устанавливается согласно процентному соотношению к размеру доли недвижимости.

Нормами закона установлено, что обязанность по внесению налоговых платежей возлагается на владельца пая вне зависимости от факта его эксплуатации.

Если отчуждение земли не планируется, желательно передать данное имущество в аренду для получения установленных договором денежных сумм.