**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»**

**ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

e-mail: [fgu18@u18.rosreestr.ru](mailto:fgu18@u18.rosreestr.ru)

# Земельный пай: как оформить и как использовать

*Как собственники земельных паев могут распорядиться своей недвижимостью и какие процедуры для этого необходимо пройти – консультируют специалисты кадастровой палаты по Удмуртской Республике.*

Земельные паи – тема интересная для многих сельских жителей Удмуртской Республики. Большинство владельцев таких земельных наделов сегодня задаются вопросом - как оптимально использовать это имущество.

О том, как собственникам земельных паев можно распорядиться своей недвижимостью, какие процедуры для этого необходимо пройти рассказывает ведущий инженер филиала кадастровой палаты по Удмуртской Республике - **Елена Шепелева**.

Земельный пай – это часть земельного участка, которая выделяется гражданину в общем земельном массиве.Начиная с 1991 года такие участки выделялись весьма активно благодаря Указу Президента «О реорганизации колхозов и совхозов». Наличие собственной земли помогало людям выделиться из сельхозпредприятия и начать частную деятельность. И потому право на собственную землю для ведения частного самостоятельного хозяйства получали в первую очередь работники сельхозпредприятий. Получали земельные паи и люди, проживающие в сельских поселениях, на территории которого располагалось сельхозпредприятие, пенсионеры, чьим последним местом работы было сельхозпредприятие, работники здравоохранения, образования, или культуры, которые работали на территории села.

В рамках действия президентского указа 108 миллионов гектаров земли оказалось закреплено за 11,9 миллионами сельских жителей.

Как любое масштабное преобразование в экономике, выделение земельных паев крестьянам происходило не без сложностей и вызывало немало вопросов.

Например, кто имеет право на земельный пай, как определить размер и местонахождение участка? Наконец, как выделить участок в натуре, сделав его источником стабильного дохода?

**Как можно распорядиться земельным паем?**

Земельный участок и пай ─ не одно и то же. Все члены сельхозпредприятия, ставшие собственниками паёв, оказались владельцами земель сельскохозяйственного назначения на праве общей долевой собственности. Доли не разделялись (не отграничивались) на местности и существуют только в документальном виде.

Сегодня участники долевой собственности по своему усмотрению вправе сделать со своими долями следующее:

- отказаться от права собственности. Отказ от права собственности на земельный пай осуществляется путем подачи заявления в территориальное подразделение Росреестра через офисы кадастровой палаты или многофункциональные центры. Право собственности на земельный пай прекращается со дня государственной регистрации прекращения прав.

- внести пай в уставной капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности;

- передать пай в доверительное управление, продать или подарить ее другому участнику долевой собственности или сельскохозяйственной организации.

Если хозяин земельной доли хочет распорядиться ею другим образом – например, продать его третьим лицам, не являющимся дольщиками, то есть использовать землю не как долю в общем имуществе, а как конкретный отдельный участок, его потребуется выделить.

**Выделение земельного участка в счет земельной доли**

Основанием для выделения земельного участка служит решение общего собрания участников долевой собственности. На собрании должны быть утверждены: проект межевания, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Если земельный участок образуется на основании решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утвержденным этим собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется. Протокол такого собрания обязательно должен быть подписан главой муниципального образования.

Если общее собрание пайщиков невозможно, собственник земельной доли заключает договор с кадастровым инженером о подготовке проекта межевания земельного участка. Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, и его конкретное расположение определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю.

Ознакомить других дольщиков с проектом межевания можно, опубликовав сообщение об этом в СМИ. В извещении должны быть указаны Ф. И. О. владельца пая, название колхоза, из земель которого планируется выделение земельной доли, размер выделяемого земельного участка в гектарах.

Обязательно должна быть обозначена «привязка» земельного участка к каким-либо ориентирам. Например, участок расположен в 20 км на юг от южной окраины деревни Иваново.

Также следует указать адрес, на который можно в 30-дневный срок выслать возражения. Если в течение 30 дней никаких обоснованных возражений не поступит, кадастровый инженер проводит процедуру кадастрового учета. Через 10 рабочих дней заказчик получает кадастровый паспорт на этот земельный участок. После этого можно начать процедуру регистрации выдела.

**Государственная регистрация права собственности**

Для государственной регистрации прав на такой земельный участок необходимо представить следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность заявителя (его представителя);

- правоустанавливающий документ (если право на земельную долю было ранее зарегистрировано в предусмотренном законодательством порядке, представление правоустанавливающего документа не требуется);

- в случае образования земельного участка на основании решения общего собрания понадобится заверенная уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления копия протокола общего собрания участников долевой собственности, об утверждении проекта межевания земельных участков, а также перечень собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки;

- документ об оплате государственной пошлины.

Срок для рассмотрения документов – 10 рабочих дней. На завершающем этапе регистрации выделенного земельного участка его хозяин получит выписку из Единого государственного реестра прав, которая будет подтверждать право собственности на такой участок

После государственной регистрации хозяин может распорядиться им на свое усмотрение в рамках разрешенного использования участка – в том числе продать его любому физическому лицу либо юридическому лицу. Однако для этого потребуется письменный отказ администрации района от права преимущественного выкупа, поскольку, в соответствии с законом, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, по которой он продается.

В случае, если муниципальный район откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня получения извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене, не ниже указанной в извещении.