«Хочу продать пай, как это сделать правильно?»

Паевый земельный участок обладает особым правовым статусом по сравнению с другими земельными участками. Особенности оборота земельных паев (долей), в том числе их купли-продажи, регулируются Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон).

**Первое, что нужно учитывать при совершении сделок с земельными наделами, это то, что земельный пай (земельная доля) не является отдельным самостоятельным участком, пайщик не может самостоятельно либо с привлечением специалистов определить границы принадлежащих ему 4-5 гектаров. Пай – это одна из долей в** праве общей долевой собственности на **земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.**

Правила купли-продажи различаются, во-первых, в зависимости от числа пайщиков, общая долевая собственность которых зарегистрирована на земельный участок (земельные участки). Так, если пайщиков пять или меньше, то к сделкам с их долями применяются правила Гражданского кодекса РФ.

Если участок находится в собственности более пяти лиц (на территории нашего района все паевые участки именно такие), то правила ГК РФ применяются с учетом особенностей, установленных Законом.

Например, Законом установлены особенности приобретения земельной доли у муниципального образования. В течение шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю ее может купить сельхозорганизация или крестьянское (фермерское) хозяйство, использующие земельный участок, в котором продается земельная доля.

Важен также следующий момент: продажа доли может осуществляться без выделения земельного участка в счет земельной доли или с выделением земельного участка.

Закон содержит закрытый перечень случаев, когда совершение сделки с земельной долей возможно без выделения участка.

Без выделения земельного участка земельную долю могут купить исключительно сособственники или лицо, которое уже использует земельный участок, находящийся в долевой собственности, - член крестьянского (фермерского) хозяйства или сельхозпредприятие.

Если доля продается одному из указанных лиц, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою долю не нужно.

Продажа земельной доли любому стороннему лицу возможна только после выделения участка в счет доли.

Выдел земельного участка в счет земельной доли осуществляется в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.

Если решение общего собрания участников долевой собственности отсутствует, собственник земельной доли или земельных долей для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей.

При этом в обоих вариантах предусмотрена процедура извещения других пайщиков (дольщиков) о выделе земельного участка.

Выделенный из паевого земельный участок приобретает новый статус, при его продаже необходимо учитывать особенности совершения сделок, установленных Законом Республики Башкортостан от 05.01.2004 № 59-з «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан» (далее – Закон РБ).

В статье 24 Закона РБ прописаны следующие нормы.

При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения Республика Башкортостан имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме Правительство Республики Башкортостан о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

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

Право собственности на земельную долю, возникающее на основании договора купли-продажи, подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. В случае, если договор купли-продажи заключен в простой форме, законность сделки проверит государственный регистратор прав – федеральный государственный гражданский служащий Росреестра. В случае, если договор купли-продажи заключен в нотариальной форме, законность сделки проверит нотариус. При этом для сделок по отчуждению земельных долей не предусмотрено обязательное нотариальное удостоверение.