

Аренда земельной доли

Передать в аренду земельную долю невозможно. В аренду могут быть переданы только сформированные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет, в том числе участки, находящиеся в долевой собственности (ст. 9 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Ст. 22 ЗК РФ также не предусматривает возможности передачи в аренду долей в праве собственности на земельные участки.

Решение о предоставлении земельного участка, находящегося в долевой собственности, в аренду, а также условия договора аренды приминаются на общем собрании участников долевой собственности. Со стороны участников долевой собственности договор аренды земельного участка может быть подписан лицом, уполномоченным решением общего собрания совершать с земельным участком сделки без доверенности. При этом условия договора аренды должны отвечать тем, которые приняты решением общего собрания участников долевой собственности.

Бывают ситуации, когда **отдельные долевые собственники не согласны передать земельный участок в аренду** определенным с/х организациям или фермерским хозяйствам, а также не согласны с условиями договора аренды. В таком случае п.5 ст. 14 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения предусматривает для участника долевой собственности, который не согласен с мнением большинства, единственный способ распоряжения своей земельной долей. Это выдел земельного участка в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей и распоряжение этим участком по своему усмотрению.

Если один из участников долевой собственности не согласен с договором аренды земельного участка и хочет выделить из общей собственности свой участок, то получать согласие арендатора земельного участка не нужно. В случае выдела отдельного земельного участка из общего имущества, которое находится в аренде, договор аренды по отношению к новообразованному участку прекращает свое действие.

Для справки: До 2003 г., фактически до формирования основной законодательной базы в земельной сфере – до принятия Земельного кодекса и Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, в России действовал Указ Президента РФ от 07.03.1996 г. № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю». Согласно данному законодательному акту разрешалось передавать в аренду земельные доли.

С принятием Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения 24.06.2002 г. в его переходных и заключительных положениях было предусмотрено, что договоры аренды земельных долей, заключенные до

начала 2003 г., должны быть приведены в соответствие с данным законом и правилами ГК РФ в течение восьми лет, то есть до начала 2011 г. ***На данный момент договоры аренды земельных долей не заключаются, заключаются только договоры аренды отдельных земельных участков.***