

Покупка земельной доли

Купля невыделенной земельной доли довольно невыгодная и проблематичная сделка, поскольку в случае приобретения права собственности на долю в имуществе при совершении любых последующих сделок вам необходимо будет считаться с решениями остальных участников долевой собственности.

Кроме того, купить земельную долю (пай) в земельном участке сельскохозяйственного назначения невозможно, если вы сами не являетесь участником долевой собственности на этот земельный участок.

В каких же случаях может возникнуть необходимость в купле земельной доли?

Основные случаи:

1) Вы хотите выделить земельный участок в счет своей земельной доли, но площадь вашего земельного участка меньше минимального предела для выдела отдельных земельных участков в вашем регионе. Тогда вам необходимо скупить у других участников долевой собственности их права на земельные доли и сформировать участок достаточной площади. Очень часто минимальные (предельные) размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются в размере среднерайонных земельных долей. Узнать их размер вы можете только в местной администрации. В законах некоторых регионов прямо указана минимальная площадь земельного участка для выдела.

2) Вы осуществляете деятельность в качестве крестьянского (фермерского) хозяйства (являетесь главой этого хозяйства), и вам необходимо выкупить долю в праве собственности на общий земельный участок у члена фермерского хозяйства, который хочет выйти из состава К(Ф)Х.

3) При приобретении доли в праве собственности на земельный участок вместе с приобретением доли в здании или сооружении, расположенным на данном земельном участке. Естественно, что вместе со зданием вы захотите купить и землю, на которой оно расположено.

Процедура приобретения земельной доли, если вы имеете на нее право (являетесь участником долевой собственности), почти не отличается от процедуры приобретения земельных участков. При наличии у продавца всех необходимых документов, а в частности выписки из ЕГРП (Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним) о регистрации доли в праве собственности на земельный участок вы можете заключить с ним договор купли-продажи земельной доли. Договор должен быть составлен в письменной форме и отвечать требованиям ст. 549 и 550 ГК РФ. При этом договор купли-продажи доли в праве собственности на земельный участок не нуждается в обязательном нотариальном удостоверении.

Право собственности на земельную долю переходит к покупателю только после государственной регистрации перехода права. Для этого в орган регистрации по месту нахождения земельной доли с соответствующим заявлением должны обратиться участники сделки или их законные представители (представитель). Полномочия представителей должны быть подтверждены нотариально или удостоверены должностным лицом органа местного самоуправления.

Вместе с заявлениями в орган государственной регистрации передается:

- 1) сам договор купли-продажи земельной доли;*
- 2) документы, которые подтверждают право продавца на земельную долю;*
- 3) документы, которые подтверждают право покупателя на приобретение земельной доли (предоставлять не нужно, если право собственности лица, которое приобретает право на земельную долю в составе данного земельного участка, зарегистрировано в порядке, установленном Федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним);*
- 4) квитанция об оплате регистрации.*

При государственной регистрации сделки государственным регистратором на нем делается специальная надпись, а возникновение у покупателя земельной доли права на нее удостоверяется выдачей выписки из Единого государственного реестра прав.

После совершения этих процедур собственник купленной земельной доли может совершать с ней сделки предусмотренные законодательством о земельных долях, в т.ч. выделить земельную долю в натуре и стать собственником земельного участка.