

Продажа доли земельного участка

Если вы являетесь полноправным собственником земельного участка (пройден государственный кадастровый учет, имеете на руках правоустанавливающие документы, по отношению к земельному участку нет обременений и ограничений по использованию), то вы можете свободно продать свой земельный участок любому лицу. *Это в идеале. А теперь давайте рассмотрим, какие существуют ограничения по продаже земли и земельных долей в России.*

Ограничения по продаже земли в России

В Российской Федерации существуют следующие **ограничения на продажу земли**:

- 1) Если ваш земельный участок находится на приграничной территории (например, в границах морского порта), вы не сможете его продать иностранным гражданам, лицам без гражданства или иностранным компаниям (ст. 15 ЗК РФ).
- 2) Если ваш земельный участок принадлежит к категории земель сельскохозяйственного назначения, то вы не сможете его продать гражданам других государств, лицам без гражданства, иностранным компаниям или компаниям, где более 50 % капитала принадлежит обозначенным категориям лиц (ст. 3 Закона об обороте земель с/х назначения). – *С данным ограничением приходится сталкиваться гораздо чаще. Но оно бьет по интересам продавца, только в том случае, если иностранный гражданин готов был предложить за участок высокую цену, а других покупателей на землю среди соотечественников найти не удастся. И касается это ограничение только сельскохозяйственных земель;*
- 3) Преимущественное право приобретения земельных участков сельскохозяйственного назначения имеют субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, на территории которых расположены такие земельные участки (ст. 8 Закона об обороте земель с/х назначения) – *А это уже существенное ограничение, которое значительно усложняет продажу всех земельных участков сельхозназначения любым лицам.*

Порядок продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения

Давайте рассмотрим **порядок продажи земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения**:

- 1) Если вы собираетесь продать земельный участок с/х назначения, то за 90 дней до желаемого вами дня расчетов вы обязаны в письменной форме известить исполнительный орган госвласти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием его площади и месторасположения, а также срока и цены продажи. Данное извещение в орган госвласти вы можете принести лично и вручить под расписку или направить его заказным письмом с уведомлением о вручении;
- 2) Далее, если в течение 30 дней с момента вручения извещения орган госвласти не направит вам ответ о намерении приобрести участок или направит отказ от приобретения, в

течение 1 года вы имеете право продать этот участок по указанным вами условиям любому лицу;

3) Если вы собираетесь продать участок по цене ниже, нежели ранее была указана в извещении, то необходимо в орган госвласти направить новое извещение.

На практике органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления очень редко выкупают с/х земли в свою собственность. Данная процедура только усложняет процесс продажи сельскохозяйственной земли. Но в то же время государство таким образом пытается сохранить за собой контроль над оборотом наиболее приоритетных земельных ресурсов.

Продажа земельной доли в земельных участках сельхозназначения

Поскольку, когда говорят о земельных долях (паях), преимущественно это относится к долям в праве собственности на земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения, то ***все обозначенные выше ограничения также действуют и по отношению к продаже таких земельных долей.***

Но при этом при продаже земельных долей в земельных участках сельхозназначения существуют и другие ограничения. Например, ***без выделения земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности может продать земельную долю только другому участнику долевой собственности, сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, которые используют земельный участок, находящийся в долевой собственности.*** При этом уведомлять других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю обозначенным лицам не требуется.

При регистрации перехода права собственности на земельную долю к другому участнику или внесения ее в уставный капитал с/х предприятия кроме обычных документов, предоставляемых для госрегистрации, в регистрационный орган необходимо будет подать также документы, которые подтверждают возможность продажи земельной доли или возможность ее внесения в уставный капитал. Поэтому обойти данное ограничение не получится.

В отличие от сформированного земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения, в законодательстве не предусмотрено преимущественного права или возможности покупки доли земельного участка из таких земель органами госвласти субъектов РФ или органами местного самоуправления. Данные государственные органы приобретают **право на земельные доли** бесплатно в случае вашего отказа от земельной доли.

Таким образом, продать земельную долю в земельном участке с/х назначения любому стороннему лицу вы не можете. Сделать это вы сможете только после выдела земельного участка в счет земельной доли. После выдела участка с/х назначения в счет земельной доли вы обязаны предложить купить этот участок органу госвласти субъекта РФ или органу местного самоуправления. Если они откажутся, только тогда вы сможете продать с/х земли любому лицу.

Продажа земельной доли в несельскохозяйственных земельных участках

Кроме долей в праве собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения может возникнуть необходимость **продажи земельной доли в земельных участках из других категорий земель**. В этом случае следует руководствоваться ст. 250 ГК РФ. Согласно данной статье, преимущественное право покупки доли в праве общей собственности принадлежит другим участникам долевой собственности. При этом если вы продаете свою долю в праве общей собственности на земельный участок другому участнику долевой собственности, то извещать об этом остальных участников долевой собственности не обязательно.

Если же вы намерены продать земельную долю постороннему лицу, то вы обязаны в письменной форме (чтобы у вас было подтверждение) известить об этом всех остальных участников долевой собственности за 30 дней до предполагаемой даты продажи. Если остальные участники долевой собственности откажутся от приобретения или не купят земельную долю в течение 30 дней, то вы имеете право продать ее постороннему лицу.