|  |  |
| --- | --- |
|  | **Управление Росреестра по Курской области сообщает об особенностях совершения сделок с долями в праве общей долевой собственности на земельный участок земель сельскохозяйственного назначения.** |

 Понятие земельная доля определено статьей 15 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон №101-ФЗ), согласно которой земельная доля, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу Закона №101-ФЗ, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

 Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения предусмотрены статьей 12 Закона №101ФЗ. К сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных статьями 12,13,14 Закона №101-ФЗ.

 Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

 В случае государственной регистрации перехода права на земельную долю вследствие ее продажи или внесения в уставный (складочный) капитал одновременно с документами, представляемыми на государственную регистрацию прав, дополнительно представляются документы, подтверждающие возможность продажи земельной доли и указанные в части 3 статьи 47 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон №218-ФЗ), или документы, подтверждающие возможность внесения земельной доли в уставный (складочный) капитал и указанные в части 4 статьи 47 Закона №218-ФЗ. Представление этих документов не требуется, если право общей долевой собственности на данный земельный участок лица, приобретающего право на земельную долю в составе данного земельного участка, зарегистрировано в порядке, установленном Законом №218-ФЗ.

 Документом, подтверждающим возможность продажи земельной доли, является документ, удостоверяющий право покупателя на земельную долю в составе того же земельного участка, что и приобретаемая земельная доля, или документ, подтверждающий право покупателя земельной доли на использование земельного участка, в составе которого имеется приобретаемая земельная доля.

 Наличие зарегистрированного договора аренды земельного участка не является препятствием для государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю в составе данного земельного участка.

 Сделки по отчуждению земельных долей, не подлежат нотариальному удостоверению.

 Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

 Документом, подтверждающим возможность внесения земельной доли в уставный (складочный) капитал, является документ, подтверждающий право лица, в уставный (складочный) капитал которого вносится земельная доля, на использование земельного участка, в составе которого имеется земельная доля, вносимая в уставный (складочный) капитал.

 Государственная регистрация права собственности на долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения допускается в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости в отношении такого земельного участка отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка или одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенными в Единый государственный реестр недвижимости сведениями о последнем.

Государственный регистратор прав А.В.Кочегаров