

## ЗЕМЕЛЬНЫЙ ПАЙ: «И ЧТО С НИМ ДЕЛАТЬ?»

Начиная с 1991 года, в рамках законодательной инициативы о реорганизации совхозов и колхозов, у значительной части населения нашей страны появилась возможность получения паев на земли сельскохозяйственного назначения. Действующий с 2002 года Федеральный закон, регулирующий оборот сельхоз земель, определяет земельные доли, как определенные части приватизированного участка.

Земельный пай - это часть земельного участка, которая выделяется гражданину в общем земельном массиве. Но не всегда владельцы земельных паев четко знают и понимают, как наиболее рационально распорядиться своим имуществом и что для этого необходимо сделать.

К примеру, можно использовать такое имущество для получения пассивного дохода: сдавать пай в аренду и получать оплату наличными деньгами, либо частью урожая.

Но следует отметить, что земельный участок и пай - не одно и то же.

Все собственники паев являются владельцами земель сельскохозяйственного назначения на праве общей долевой собственности - это право не на участок, а на землю. Доли же в натуре не выделялись, границы на местности отсутствуют и существуют только в документальном виде.

Сегодня участники долевой собственности по своему усмотрению вправе распорядиться своими долями следующим образом:

- внести пай в уставной капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности;
- передать пай в доверительное управление, продать или подарить ее другому участнику долевой собственности или сельскохозяйственной организации;
- отказаться от права собственности на земельный пай. Отказ осуществляется путем подачи заявления в территориальный отдел Росреестра по Орловской области по месту нахождения пая через офисы кадастровой палаты или МФЦ. Право собственности на земельный пай прекращается со дня государственной регистрации прекращения прав.

Если хозяин земельной доли хочет распорядиться ею другим образом, к примеру, продать его третьим лицам, не являющимся дольщиками, то есть использовать землю не как долю в общем имуществе, а как конкретный отдельный участок, его потребуется выделить и зарегистрировать право собственности.

После государственной регистрации собственник может распорядиться им на свое усмотрение в рамках разрешенного использования участка, в том числе продать его любому физическому либо юридическому лицу.

В таком случае обязательно соблюдение преимущественного права покупки - собственник пая обязан предложить его муниципалитету с целью возможного выкупа по цене, по которой он продается.

Если же муниципалитет откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня получения извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене, не ниже указанной в извещении.

