**ФИЛИАЛ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ**

**ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

 e-mail: filial@18.kadastr.ru

# Земельный пай: как оформить и как использовать

*Как собственники земельных паев могут распорядиться своей недвижимостью, какие процедуры для этого необходимо пройти – консультируют специалисты кадастровой палаты по Удмуртской Республике.*

Земельные паи – тема интересная для многих сельских жителей Удмуртской Республики. Большинство владельцев таких земельных наделов сегодня задаются вопросом - как оптимально использовать это имущество.

О том, как собственникам земельных паев можно распорядиться своей недвижимостью, какие процедуры для этого необходимо пройти рассказывает заместитель директора филиала кадастровой палаты по Удмуртской Республике Екатерина Рублева.

- Земельный пай – это часть земельного участка, которая выделяется гражданину в общем земельном массиве.Начиная с 1991 года такие участки выделялись весьма активно благодаря Указу Президента «О реорганизации колхозов и совхозов». Наличие собственной земли помогало людям выделиться из сельхозпредприятия и начать частную деятельность. Потому право на собственную землю для ведения частного самостоятельного хозяйства получали в первую очередь работники сельхозпредприятий. Получали земельные паи и люди, проживающие в сельских поселениях, на территории которого располагалось сельхозпредприятие, пенсионеры, чьим последним местом работы оно было, работники здравоохранения, образования, или культуры, которые работали на территории села.

В рамках действия президентского указа 108 миллионов гектаров земли оказалось закреплено за 11,9 миллионами сельских жителей.

**Как можно распорядиться земельным паем?**

- Земельный участок и пай ─ не одно и то же. Все члены сельхозпредприятия, ставшие собственниками паёв, оказались владельцами земель сельскохозяйственного назначения на праве общей долевой собственности. Доли не разделялись, не разграничивались на местности и существуют только в документальном виде, – отмечает Екатерина Рублева.

Сегодня участники долевой собственности по своему усмотрению вправе сделать со своими долями следующее:

- отказаться от права собственности. Отказ от права собственности на земельный пай осуществляется путем подачи заявления в территориальное подразделение Росреестра через многофункциональные центры. Право собственности на земельный пай прекращается со дня государственной регистрации прекращения прав.

- внести пай в уставной капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности;

- передать пай в доверительное управление, продать или подарить его другому участнику долевой собственности или сельскохозяйственной организации.

Если хозяин земельной доли хочет распорядиться ею другим образом – например, 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.

**Как выделить земельный пай?**

Образовать земельный участок путем выдела возможно одним из способов: на основании решения общего собрания участников долевой собственности или решения собственника земельной доли.

В первом случае порядок выдела земельного пая следующий. Решением общего собрания участников долевой собственности утверждается проект межевания. Также утверждается перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей. После этого на основании проекта межевания кадастровым инженером готовится межевой план.

В том случае, если решение общего собрания отсутствует, собственник земельной доли самостоятельно заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка. Далее проект межевания должен быть согласован с другими участниками долевой собственности на предмет размера и местоположения границ.

Извещение о согласовании проекта межевания направляется участникам долевой собственности или публикуется в СМИ. Если в течение тридцати дней возражения не поступают, проект межевания считается согласованным. При этом кадастровый инженер обязан составить заключение об отсутствии возражений. Если же возник спор о размере и местоположении границ выделяемого участка и граждане не смогли разрешить спор самостоятельно, он рассматривается в судебном порядке.

После подготовки кадастровым инженером межевого плана и проекта межевания земельного участка обладатель земельной доли подает заявление о постановке на кадастровый учет с одновременной регистрацией права собственности.

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

Однако для этого потребуется письменный отказ администрации района от права преимущественного выкупа, поскольку муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, по которой он продается.

В случае если администрация 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 вправе продать земельный участок третьим лицам.