



### **Как не лишиться земельной доли (пая)?**

Для начала необходимо понять, что представляет собой земельная доля или земельный пай.

В современном законодательстве земельной долей является доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, относящийся к категории земель сельскохозяйственного назначения, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до 28.01.2003. Такое понятие земельной доли дает Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Земельные доли нередко называют земельными паями, или просто паями, а дольщиков – пайщиками.

Чтобы разобраться в данном понятии, необходимо знать историю появления земельных долей.

Так в начале 90-х годов в России были проведены аграрная и земельная реформы. Целями реформ были реорганизация колхозов и совхозов в новые организационно-правовые формы и приватизация занимаемой ими земли. Приватизация земли производилась путем передачи ее в собственность граждан, работающих в сельскохозяйственных предприятиях, с определением индивидуальных земельных долей.

Таким образом, земельными долями являются доли, которые были выделены в собственность гражданам при реорганизации колхозов и совхозов.

Однако надо понимать, что право собственности на такие доли может быть прекращено при определенных условиях, так как одной из основных целей государственной земельной политики является обеспечение сохранения земель сельскохозяйственного назначения и вовлечение их в оборот.

Одним из способов изъятия земельных долей является признание через суд права муниципальной собственности на не востребованные земельные доли.

После вынесения судом такого решения земельные доли становятся собственностью поселения или городского округа, а прежний собственник утрачивает на них свои права.

Что же такое не востребованные земельные доли?

Вышеуказанный Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» содержит понятие не востребованной земельной доли, которой может быть признана земельная доля, которую гражданин не передал в аренду или не распорядился ею иным образом в течение трех и более лет подряд.

Не востребованной земельной долей может быть признана также земельная доля, собственник которой умер, и никто из наследников не принял наследства, или все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника.

Для признания земельной доли не востребованной необходимо соблюдение следующих условий:

Во-первых, орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, должен составить список лиц, земельные доли которых могут быть признаны не востребованными, и опубликовать указанный список в средствах массовой информации, в которых в соответствии с уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка, публикуются муниципальные правовые акты (например, на территории Вологодского района в газете «Маяк» или «Официальном вестнике» - приложении к газете «Маяк»; Череповецкого района - газете «Сельская новь»), и разместить на своем официальном сайте в сети «Интернет», а также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования.

Во-вторых, не ранее чем через три месяца после вышеуказанного опубликования список не востребованных земельных долей представляется органом местного самоуправления на утверждение общему собранию участников долевой собственности. С даты утверждения списка не востребованных земельных долей общим собранием участников долевой собственности земельные доли, сведения о которых включены в указанный список, признаются не востребованными.

В случае, если общим собранием участников долевой собственности в течение четырех месяцев со дня опубликования указанного списка не принято решение по вопросу о не востребованных земельных долях, орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе утвердить такой список самостоятельно.

После совершения указанных действий орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с иском о признании права муниципальной собственности на неостребованные земельные доли.

Теперь разберемся, как же избежать признания земельной доли неостребованной и не лишится на нее права собственности.

Во-первых, не могут быть признаны неостребованными земельные доли, права на которые зарегистрированы в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Во-вторых, основанием для исключения земельных долей из списка неостребованных является представление лицом, считающим, что принадлежащие ему земельные доли необоснованно включены в список неостребованных земельных долей, возражений в письменной форме в орган местного самоуправления, подготовивший такой список, и заявление об этом на общем собрании участников долевой собственности.

Подводя итог можно сделать вывод, что для того чтобы не лишиться земельной доли необходимо осуществлять активные действия, например, распорядится земельной долей путем передачи ее в аренду сельскохозяйственной организации или выделить земельный участок в счет такой доли. Если же земельная доля принадлежала умершему, необходимо обратиться к нотариусу за оформлением наследственных прав на нее. И самое главное в целях исключения изъятия земельной доли следует зарегистрировать право собственности на нее в Едином государственном реестре недвижимости.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области