Мне в наследство достался земельный пай. Как я могу его выделить и продать?

Отвечает помощник прокурора Касторенского района Ольга Пахомова, участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе самостоятельно принять решение о выделе земельного участка.

В статье 252 Гражданского кодекса РФ закреплено право участника долевой собственности требовать выдела своей доли из общего имущества, в том числе требовать в судебном порядке выдела в натуре своей доли из общего имущества при не достижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них.

Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей, принадлежащих участнику долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, предусмотрены Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) согласно которому, земельная доля, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу данного Федерального закона, определена как доля в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Статья 13 Закона 101-ФЗ устанавливает порядок образования земельных участков, выделяемых из земельного участка, находящегося в долевой собственности. Как следует из пунктов 3 и 4 данной статьи, земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки; если же указанное решение общего собрания участников долевой собственности отсутствует, собственник земельной доли или земельных долей для выдела земельного участка в счет своей земельной доли или земельных долей заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей.

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли.

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.