

Росреестр

Спрашивали -отвечаем

1. После смерти отца, много лет проработавшего механизатором в колхозе, мне досталась бумага о принадлежавшей ему земельной доле. Это 4,2 гектара пашни. Мне самой земля не нужна. Могу ли я подарить ее племяннику?

Племяннику, увы, не можете. Земельная доля находится в праве общей долевой собственности. Подарить (или продать) ее вы можете только другому участнику этой же долевой собственности. То есть тому, кто также имеет земельную долю в составе того же земельного массива, что и вы. Поскольку ваш племянник не является участником этой собственности, то подарить вы ему можете только тот участок, который будет выделен в счет вашей земельной доли.

§ Ст. 12 Федерального закона № 101 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

2. Собираюсь купить участок 12 га из земель сельхозназначения. У продавца есть документ на земельный пай. Но он не выделенный. Продавец хочет, чтобы я сначала внес задаток (30% от общей стоимости). И только после этого он начнет межевание, выделение пая и оформление документов. Без задатка он не станет тратиться на межевание и другие дела. Стоит ли вообще начинать такую сделку?

Сделка, которую вам предлагают, весьма сомнительная и рискованная.

Начну с того, что сама процедура выдела участка сельскохозяйственного назначения в счет земельной доли сложная и долгосрочная.

Тут ее владельцу требуется согласование местоположения выделяемого участка с другими собственниками земельных долей. А такое согласование вполне может перерасти в судебные споры. Кроме того, вам целесообразно выяснить, не включена ли доля продавца в списки не востребуемых долей, не обременена ли эта доля правами других лиц.

Вы не можете заранее знать точное местоположение вашего земельного участка. А в случае если доля была передана в аренду, то воспользоваться участком вы сможете только после окончания срока ее договора.

Дать и получить задаток за несуществующий объект недвижимости невозможно, так как земельный участок возникнет только с момента его идентификации в Государственном кадастре недвижимости и регистрации права собственности на него продавцом.

Поэтому если вы заплатите деньги продавцу, то это будет считаться авансом. А получить его обратно в случае отказа продавца заключить основной договор будет весьма проблематично.

§ Ст. 13 Федерального закона № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

§ Ст. 380-381 Гражданского кодекса РФ