

Право на долю земельного участка, регистрация земельной доли

Особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество регулируются ст. 24 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [2]. Особенностям государственной регистрации права на земельные доли посвящена отдельная статья этого закона – ст. 24.1.

Основаниями для государственной регистрации права собственности на земельные доли могут быть:

- 1) свидетельства о праве на земельные доли, выданные до вступления в силу Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 2) выписки из принятых до вступления в силу указанного Федерального закона решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий;
- 3) договоры купли-продажи, дарения земельных долей, которые заключены в соответствии с законодательством;
- 4) свидетельства о праве на наследство;
- 5) вступившие в законную силу судебные акты и пр.

Право на долю земельного участка регистрируется по заявлению участника долевой собственности или его законного представителя. Полномочия представителя должны быть подтверждены нотариально или уполномоченным лицом органа местного самоуправления. Также регистрация права собственности на долю в земельном участке может проводиться по заявлению лица, уполномоченного общим собранием участников долевой собственности.

Главной особенностью регистрации перехода права собственности на земельную долю является необходимость предоставления в орган государственной регистрации кроме заявления участников сделки и документов – оснований для регистрации (например, договора купли-продажи) следующих документов:

- 1) **в случае продажи земельной доли в земельном участке несельскохозяйственного назначения** необходимым является предоставление документов, подтверждающих, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий продажи. При этом для регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи земельной доли необходимо, чтобы с момента извещения участников долевой собственности прошло не менее 30 дней. Если есть необходимость зарегистрировать переход права собственности в более короткий срок, то в орган госрегистрации необходимо предоставить нотариально заверенные отказы от приобретения земельной доли другими участниками долевой собственности. При продаже земельного участка другому участнику долевой собственности в предоставлении этих документов нет необходимости;

2) в случае продажи земельной доли в участке сельскохозяйственного назначения необходимым является предоставление документов, подтверждающих возможность продажи земельной доли. Это документ, который удостоверяет право покупателя на земельную долю в составе того же земельного участка, что и приобретаемая земельная доля, или документ, подтверждающий право покупателя земельной доли на использование земельного участка, в составе которого имеется приобретаемая земельная доля;

3) в случае внесения земельной доли в участке сельскохозяйственного назначения в уставный (складочный) капитал необходимым является предоставление документов, подтверждающих право лица, в уставный (складочный) капитал которого вносится земельная доля, на использование земельного участка.

Наличие договора аренды земельного участка не является препятствием для регистрации перехода права собственности на земельную долю в составе такого земельного участка. Извещать арендатора о переходе права собственности на отдельные земельные доли нет необходимости.

За государственную регистрацию права собственности на земельную долю необходимо уплатить государственную пошлину в размере 100 руб. (ст.333.33 Налогового кодекса РФ). Государственная регистрация права собственности на земельную долю проводится в течение 10 рабочих дней со дня приема заявления и прочих документов, необходимых для госрегистрации.