

Актуальные проблемы
оборота земельных долей и
участков
сельскохозяйственного
назначения

Доля сельскохозяйственных угодий в общей площади категории земель сельскохозяйственного назначения

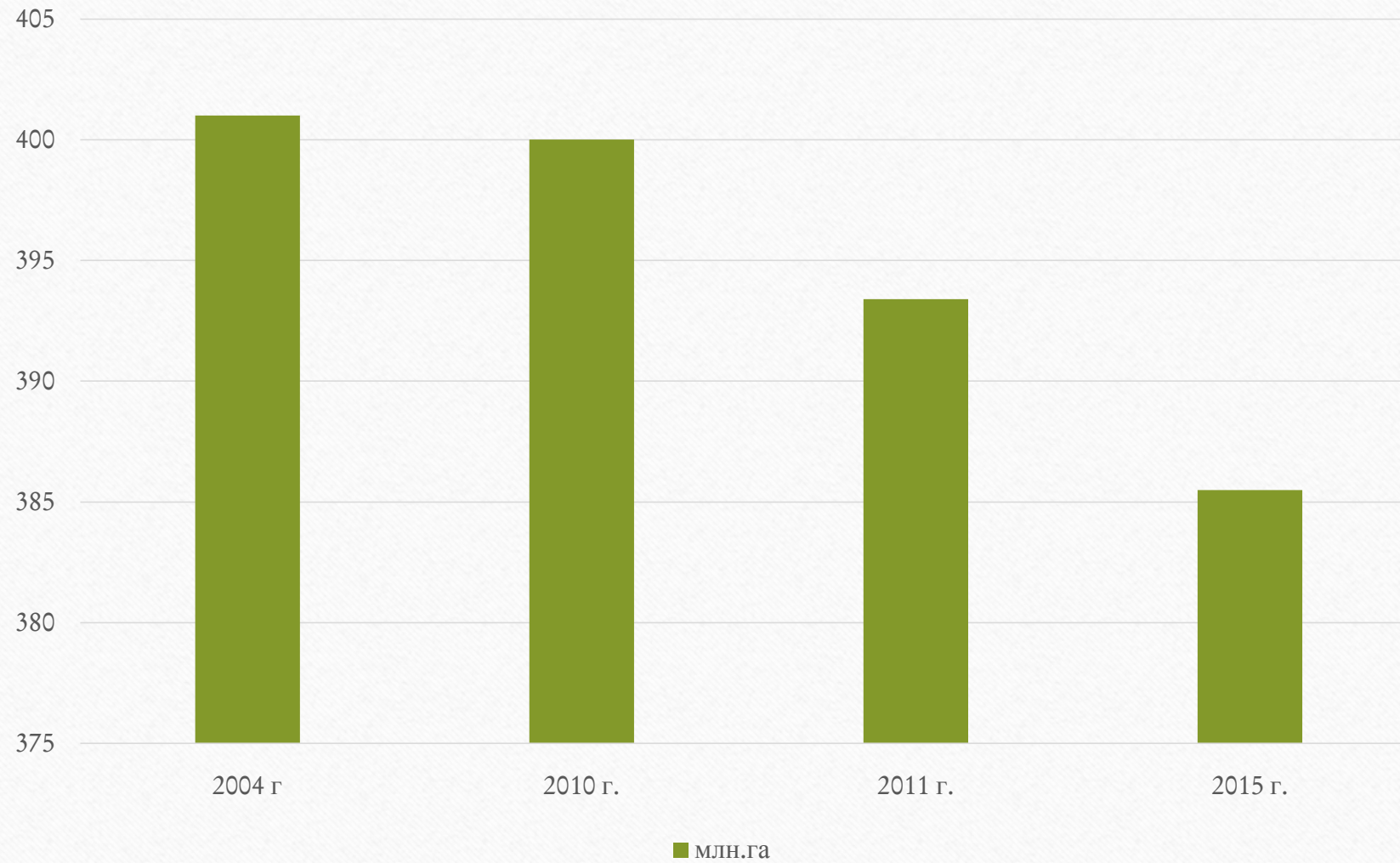


Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости

Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2005 году

Рис. 1-2.

Динамика сельхоз земель РФ по площади



Распоряжение земельной долей из земель с/х назначения

5 и менее дольщиков ЗУ

Раздел ЗУ, с согласия всех собственников

ст.246 ГК РФ Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 ГК РФ.

Более 5 дольщиков ЗУ

Выдел ЗУ по проекту межевания

п.1 ст.12 Закона № 101-ФЗ «Об ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ» без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

РЕШЕНИЕ об отказе в осуществлении кадастрового учета № 39/16-10615

В соответствии с ч.1 ст.12 Закона об обороте к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила ГК РФ. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила ГК РФ применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, а также статьями 13 и 14 настоящего Закона об обороте.

По сведениям ГКН число участников долевой собственности на исходный земельный участок с КН 39:06:000000:115 три, а именно С... Т.Т. (1/25, 4/25, 4/25), С...В.И. (1/25), К...Д.М. (1/25). Таким образом, образование земельного участка в счет 9/25 долей от земельного участка с КН 39:06:000000:115 не соответствует требованиям Закона об обороте.

На основании изложенного принято решение:

Отказать в осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, местоположение: Калининградская область, р-н Краснознаменский, п. Узловое, на основании п.3 ч.2 ст.27 ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о Кадастре). Согласно с.13 ст.27 Закона о кадастре/, решение об отказе в осуществлении кадастрового учета может быть обжаловано в судебном порядке.

Решение Арбитражного суда Калининградской области 19.09.2016 г. дело № А21-5283/2016

О признании отказа в государственной регистрации права собственности на долю земельного участка недействительным.

Преамбула к делу: На земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения зарегистрированы права у 5 дольщиков. Один из них часть своей доли передал в уставный капитал Общества, являющегося правопреемником арендатора земельного участка. Уставный капитал Общества увеличен, сведения о передаче земельной доли внесены в ЕГРЮЛ. При государственной регистрации сделки получен отказ в связи с тем, что Общество не является одним из дольщиков на ЗУ и договор аренды расторгнут на дату вынесения решения об отказе в регистрации прав.

Суд указал: Согласно п. 2 и 4 статьи 24.1 Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» В случае государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю вследствие ее продажи или внесения в уставный (складочный) капитал одновременно с документами, представляемыми на государственную регистрацию прав, дополнительно представляются документы, подтверждающие возможность продажи земельной доли и указанные в пункте 3 настоящей статьи, или документы, подтверждающие возможность внесения земельной доли в уставный (складочный) капитал и указанные в пункте 4 настоящей статьи. Представление этих документов не требуется, если право собственности лица, приобретающего право на земельную долю в составе данного земельного участка, зарегистрировано в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Документом, подтверждающим возможность внесения земельной доли в уставный (складочный) капитал, является документ, подтверждающий право лица, в уставный (складочный) капитал которого вносится земельная доля, на использование земельного участка, в составе которого имеется земельная доля, вносимая в уставный (складочный) капитал. Заявителем на государственную регистрацию представлен передаточный акт от 08.02.2016, в котором сторона 1 – Общество принимает, а сторона 2 – Д. А.А. передает имущество. ЕГРП не содержит сведений о государственной регистрации права долевой собственности Общества на спорный объект недвижимости. Следовательно, у Общества отсутствовали полномочия на обращение в уполномоченный орган с заявлением о государственной регистрации права собственности на земельные участки.

ИСТОЧНИКИ:

1. ДОКЛАДЫ О СОСТОЯНИИ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
В 2014 ГОДУ, 2012 году (МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)
2. Справочник «Земельный фонд Российской Федерации», разработан Управлением мониторинга и повышения качества государственных услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии при участии ФКЦ «Земля» - Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» 2012 год
3. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ (НАЦИОНАЛЬНЫЙ) ДОКЛАД О СОСТОЯНИИ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2005 ГОДУ
4. ГК РФ
5. Закон № 101-ФЗ «ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ»
6. Материалы из официального сайта ФГБУ «Российский центр государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения»

БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ ! 😊