****

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Оборот земельных долей**

**На вопрос, кому и как можно продать долю из земель сельскохозяйственного назначения, ответил начальник отдела государственной регистрации недвижимости, ведения ЕГРН, повышения качества данных ЕГРН Маргарита Линштейн.**

Доля в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до 28.01.2003, называется земельной долей. Существуют особенности её продажи.

В рамках соблюдения общего требования о сохранности целевого назначения земельной доли действующее законодательство ограничивает круг субъектов, которым она может быть продана. В соответствии с п. 1 ст. 12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельная доля может быть продана лишь другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующему земельный участок, находящийся в долевой собственности. При этом стоит отметить, что для заключения сделок с иными лицами необходим выдел земельной доли в натуре (то есть конкретный земельный участок).

Для оформления сделки купли-продажи земельной доли потребуются правоустанавливающие документы, согласно которым земельная доля принадлежит продавцу.

Такими документами, в частности, могут являться: свидетельство о праве на земельную долю, выданное до 31.01.1998 г., выписка из решения органа местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющая право на земельную долю, свидетельство о государственной регистрации прав, выданное до 15.07. 2016, выписка из ЕГРН (до 01.01.2017 – ЕГРП), выданная после 15.07.2016, и свидетельство о праве на наследство.

Если участников общей долевой собственности больше пяти, то нужен документ, удостоверяющий право покупателя на земельную долю в составе того же земельного участка, или документ, подтверждающий право покупателя земельной доли на использование указанного земельного участка.

В случае если участников общей долевой собственности пять или меньше, требуются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о продаже доли, и, если имеются, документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от её покупки.

При составлении договора купли-продажи следует обратить внимание на некоторые особенности. Договор купли-продажи должен быть заключён в письменной форме и подписан сторонами. Несоблюдение письменной формы договора влечёт за собой его недействительность.

Договор считается заключённым, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям. К таким условиям относятся сведения о продаваемой земельной доле и её цене.

В договоре купли-продажи важно точно идентифицировать продаваемую земельную долю. Необходимо указать адрес, кадастровый номер, площадь, категорию земель и вид разрешённого использования земельного участка, в составе которого отчуждается доля, а также указать размер продаваемой доли. Размеры земельных долей могут быть определены в виде простой правильной дроби, в гектарах или баллах.

Кроме того, в договоре необходимо отобразить порядок расчётов, сроки передачи земельной доли и сведения о существующих обременениях (например, об аренде).

Договор купли-продажи земельной доли не требует обязательного нотариального удостоверения, за исключением сделок по отчуждению земельных долей, принадлежащих несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

Количество экземпляров договора купли-продажи зависит от количества сторон сделки. Передачу земельной доли, как правило, оформляют передаточным актом.

**Об Управлении Росреестра по Еврейской автономной области**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Еврейской автономной области является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих.

Руководителем Управления Росреестра по Еврейской автономной области является Зуева Светлана Евгеньевна.

**https://rosreestr.gov.ru**

Наша страница в социальных сетях: Управление Росреестра по Еврейской АО <https://vk.com/public211690935> ,

<https://ok.ru/profile/589219754402>

**Контакты для СМИ**

Отдел организации, мониторинга и контроля, правового обеспечения,

защиты государственной тайны и мобилизационной подготовки,

государственной службы и кадров, контроля и надзора в сфере саморегулируемых организаций

тел.: 8(42622)21773 электронная почта: [79\_upr@rosreestr.ru](mailto:79_upr@rosreestr.ru)

679016, г. Биробиджан, пр. 60-летия СССР, 26

|  |  |
| --- | --- |
|  | qrВК |