****

КОНСУЛЬТАЦИИ СПЕЦИАЛИСТОВ РОСРЕЕСТРА

**Вопрос**: Можно ли сдать в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в общей долевой собственности более чем у пяти лиц, без проведения общего собрания пайщиков?

**Ответ**: Нет, нельзя. Собрание собственников в данном случае обязательно.

Распоряжение *имуществом*, *находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников*. Эта норма регламентирована Гражданским кодексом РФ.

Правовой режим земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется *и специальными нормами*, в частности, Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В случае *если количество участников общедолевой собственности такого участка больше пяти,* правила Гражданского кодекса применяются с учетом особенностей статье 12,13, и 14 Закона об обороте.

Обратим внимание на несколько очень важных моментов при оформлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в аренду.

Первое. Такие участки могут быть сданы в аренду только при условии, что они прошли государственный кадастровый учет. То есть *участок должен быть сформирован и иметь утвержденные границы*.

Второе. Поскольку арендодателем такого земельного участка являются все участники долевой собственности, то *решение сдать участок в аренду принимается на общем собрании собственников.*

Третье. *Договор аренды может быть подписан лицом, уполномоченным решением общего собрания* участников долевой собственности совершать без доверенности сделки с таким земельным участком. Условия договора аренды должны соответствовать условиям, определенным решением общего собрания участников долевой собственности.

Четвертое. При проведении государственной регистрации договора аренды *необходимо проведение государственной регистрации ранее возникшего права общей долевой собственности всех ее участников.*

Как правило, участников долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения интересуют и другие способы распоряжения им. Рассмотрим и этот момент.

*Если земельный участок не выделен в счет земельной доли,* то по своему усмотрению участник долевой собственности 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,

- 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.

*Иным образом* *распорядиться* земельной долей участник долевой собственности вправе *только после выделения земельного участка в счет земельной доли.*

Подводем итог. Владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем у пяти лиц, осуществляются в соответствии с *решением* *участников долевой собственности,* *которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.*

Таким образом, *без проведения общего собрания пайщиков сдать в аренду такой земельный участок нельзя.*

Евгения Васильевна Морозова,

начальник отдела государственной регистрации недвижимости
по Центральному району г. Оренбурга,
государственный регистратор