**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

**Специалисты Управления Росреестра по РХ отвечают на вопросы жителей Хакасии.**

**- Какие здания можно стоить на земельном участке с категорией земли сельскохозяйственное использование с назначением животноводство?**

- В соответствии с классификатором видов разрешенного использования (Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540, с последующими изменениями) в вашем случае возможно размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Напомним, что землевладелецы, использующий свой земельный участок не по назначению (например, на земле, предназначенной для животноводства, строит жилой дом, столовую, кафе), рискует получить административный штраф:

1) в случае, если **определена кадастровая стоимость** земельного участка:

- на граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей;

- на должностных лиц - от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей;

- на юридических лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей;

2) в случае, если **не определена кадастровая стоимость** земельного участка:

- на граждан в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей;

- на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей;

- на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

**- Как оформить сделку купли-продажи доли земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения?**

- 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.

Особенностью продажи является то, что если участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения больше пяти, к сделке применяются установленные законом ограничения: участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать земельную долю только другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим данный земельный участок. При этом извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется.

Если участников общей долевой собственности пять или меньше, к сделке по продаже земельной доли применяются общие правила продажи доли в праве общей долевой собственности. Такая сделка может быть совершена не ранее чем по истечении месяца со дня извещения продавцом земельной доли о ее продаже остальных участников долевой собственности либо раньше этого срока, если все остальные собственники долей в письменной форме откажутся от преимущественного права покупки.

**- Здравствуйте, я хочу продать земельный участок находящийся у меня в аренде, предоставленный для индивидуального жилищного строительства на 20 лет, как это сделать ?**

Согласно положениям Гражданского кодекса Российской Федерации права и обязанности сторон договора аренды могут перейти к другим лицам. Перемена лиц в арендном обязательстве означает, что вместо арендатора или арендодателя в действующий договор аренды вступает новое лицо, при этом арендные отношения не изменяются.

Согласно п. 2 ст. 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем). Поскольку в двустороннем обязательстве передача прав требования происходит с переводом долга, то к данной сделке применяются нормы Гражданского кодекса Российской Федерации об уступке требования, или цессии (ст. ст. 382 - 390 ГК РФ), и о переводе долга, или делегации (ст. ст. 391, 392 ГК РФ). Уступка требования и перевод долга, основанные на сделках, подлежащих государственной регистрации, также подлежат государственной регистрации. Данные сделки заключаются между первоначальным арендатором (цедентом) и арендатором, приобретающим право аренды (цессионарием). В этом заключается принципиальное отличие договоров перенайма от соглашений о внесении изменений в арендный договор, заключаемых между арендодателем и арендатором. Передача права аренды и перевод долга по арендной плате происходят без участия арендодателя (хотя его согласие необходимо), при этом стороны могут именовать договор произвольно, например «Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды».

Согласно п. 5 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка вправе в пределах срока аренды передать свои права и обязанности третьему лицу без согласия собственника участка при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное. ЗК РФ расширил права арендаторов земельных участков по сравнению с арендаторами других объектов, которые могут передавать права лишь с согласия арендодателя. Согласие арендодателя на передачу арендных прав может потребоваться только в случае, если это установлено договором аренды участка. При аренде государственного или муниципального участка на срок более 5 лет передача прав по договору аренды, заключенному после вступления в силу ЗК РФ, может быть осуществлена также без согласия арендодателя при условии его уведомления, при этом без оговорки «если договором аренды не предусмотрено иное» (п. 9 ст. 22 ЗК РФ). Арендатор земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, имеет такие права независимо от срока аренды (п. 4 ст. 30.2 ЗК РФ в ред. Закона о введении в действие Градостроительного кодекса РФ).

При передаче прав и обязанностей по договору аренды в ЕГРП регистрируется сделка - договор перенайма как соглашение между "старым" и "новым" арендатором. С момента государственной регистрации сделки происходит перемена лиц в арендном правоотношении, в договор аренды на оставшийся срок вступает новый арендатор.

Правоустанавливающие документы нового арендатора - это действующий договор аренды, заключенный предыдущим арендатором, и зарегистрированное соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды. При этом согласно п. 2 ст. 385 ГК РФ первоначальный арендатор обязан передать новому арендатору договор аренды как документ, подтверждающий его право требования к арендодателю. Иногда после регистрации договора перенайма дополнительно заключается трехстороннее соглашение между арендодателем, правопредшественником (старым арендатором) и правопреемником (новым арендатором), которое якобы закрепляет переход прав и обязанностей в полном объеме, или новый договор с арендодателем. Но в соответствии с правилами перемены лиц в обязательстве дополнительного «закрепления» арендных прав после регистрации сделки между предшествующим и новым арендаторами не требуется. В п. 5 ст. 22 ЗК РФ также указано, что при передаче арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка заключения нового договора не требуется.