

Отчуждение земельного пая сельскохозяйственного назначения на территории ДНР: полный правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Ставится вопрос о допустимости и порядке продажи «земельного пая» сельскохозяйственного назначения, находящегося на территории Донецкой Народной Республики, при том что земля ранее «относилась местному горсовету», а соответствующая площадь поставлена на кадастровый учёт в российском реестре (Роскадастр) в 2026 году. Юридически вопрос распадается на четыре самостоятельных блока: (1) признаётся ли российским правом существующее право на такую землю (пай/долю/участок) и в каком именно качестве; (2) допускается ли отчуждение этого объекта в принципе, с учётом ограничений оборота земель сельскохозяйственного назначения; (3) требуется ли предварительный выдел земельного участка в счёт доли и как он проводится; (4) какова техническая процедура (регистрация ранее возникшего права, межевание, сделка, регистрация перехода права).

Поскольку формулировка вопроса допускает несколько существенно разных прочтений фактической ситуации, ниже разбираются **все четыре версии** — каждая отдельным разделом, со своим обоснованием и своим практическим выводом.

2. Что именно в вопросе требует расшифровки: четыре фактические версии

Понимание фразы «земля относилась местному горсовету» и «поставлен на Роскадастр» неоднозначно. Существенными являются следующие версии:

Версия	Фактическое содержание	Ключевой вопрос
Версия 1	У заявителя есть земельная доля (пай) в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельхозназначения; участок (как объект) поставлен на кадастровый учёт, доли в нём — в том числе доля заявителя	Можно ли продать долю и надо ли её предварительно выделять

Версия	Фактическое содержание	Ключевой вопрос
Версия 2	Земля находилась в муниципальной («коммунальной») собственности горсовета , а заявитель лишь пользовался/арендовал её; право собственности на пай у него отсутствует	Отчуждение невозможно; какие есть обходные законные пути
Версия 3	Участок уже выделен и зарегистрирован за заявителем как самостоятельный земельный участок; «горсовет» — прежний распорядитель/арендодатель	Продажа участка как обычного объекта недвижимости
Версия 4	Документы о праве есть, но доля могла быть признана невостребованной и перейти в муниципальную собственность, либо сведения в ЕГРН содержат запись о муниципальном праве	Признание доли невостребованной, оспаривание, восстановление права

Только после установления того, какая из версий соответствует действительности, можно давать категоричный ответ «можно/нельзя». Ниже разобраны все.

3. Раздел I. Применимое право: что действует на территории ДНР

3.1. Переходный период и признание ранее возникших прав

ДНР принята в состав Российской Федерации на основании Федерального конституционного закона от 04.10.2022 № 5-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта — Донецкой Народной Республики». Этим же актом установлен **переходный период — до 1 января 2028 года** (ст. 6 Закона № 5-ФКЗ), на протяжении которого применяется особый режим интеграции правового регулирования; нормы Закона № 5-ФКЗ о признании действительности документов, выданных на территории ДНР до её принятия в Российскую Федерацию, действуют без ограничения срока.

Примечание для редакции: точную нумерацию статей ФКЗ № 5-ФКЗ (о переходном периоде и о признании документов) следует сверять по официальному тексту в актуальной редакции; в настоящем разборе

соответствующие нормы обозначены со ссылкой на ст. 6 как норму о переходном периоде.

Практический смысл этих норм для вопроса: правоустанавливающие документы на землю, выданные до 30.09.2022 (государственные акты Украины на право собственности на земельный участок, сертификаты на право на земельную долю (пай), решения органов ДНР, свидетельства о праве собственности), **признаются действительными** и являются основанием для внесения сведений в ЕГРН, а не подлежат автоматическому аннулированию.

Дополнительно действует общее правило ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: права, возникшие до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ, признаются юридически действительными **и без** государственной регистрации в ЕГРН; регистрация таких прав проводится **по желанию** правообладателя (ч. 1 ст. 69). Юридически это означает: право существует независимо от записи, но **совершить сделку по его отчуждению без записи в ЕГРН фактически невозможно** — переход права подлежит регистрации (п. 1 ст. 131, п. 1 ст. 164, ст. 551 ГК РФ; ст. 14 Закона № 218-ФЗ), а для этого Росреестр должен видеть право продавца в реестре.

3.2. Базовые нормы оборота земель сельскохозяйственного назначения

Оборот регулируется ГК РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и принимаемыми в соответствии с ними актами (п. 2 ст. 1 Закона № 101-ФЗ). Принципы оборота закреплены в п. 3 ст. 1 Закона № 101-ФЗ: сохранение целевого использования, ограничение общей площади сельхозугодий в собственности одного лица и его близких родственников, преимущественное право субъекта РФ (или в установленных региональным законом случаях — органа местного самоуправления) на покупку участка при его продаже.

Распространение на ДНР российского регулирования означает, что: - земельные участки и доли из земель сельхозназначения могут находиться в частной собственности граждан РФ (ст. 15, 77 ЗК РФ; ст. 209, 213 ГК РФ); - установлены изъятия для иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц — они могут обладать такими объектами **только на праве аренды** (п. 1 ст. 3 Закона № 101-ФЗ), а сделки, нарушающие это требование, ничтожны (ст. 168 ГК РФ); - предельные размеры участков и требования к их местоположению устанавливаются **законом субъекта РФ**

(ст. 4 Закона № 101-ФЗ) — то есть для ДНР требуется соответствующий региональный закон; до его принятия ограничение по предельному размеру фактически не применяется; - приватизация земельных участков сельхозназначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, ограничена (соответствующее правило о её недопущении содержится в Вводном законе — Федеральном законе от 25.10.2001 № 137-ФЗ; при передаче права на участок не допускается изменение категории и целевого назначения). Практически это означает: муниципальную сельхозземлю нельзя «выкупить» и затем перепродать — распоряжение ею идёт через аренду, преимущественно по торгам (п. 4 ст. 10 Закона № 101-ФЗ, ст. 39.6 ЗК РФ).

3.3. Ключевая коллизия: признаётся ли «украинский пай» земельной долей по российскому праву

Закон № 101-ФЗ оперирует категорией **«земельная доля, возникшая при приватизации сельскохозяйственных угодий»** (ст. 12, 13, 13.1, 15 Закона № 101-ФЗ). Пункт 1 ст. 15 Закона № 101-ФЗ определяет, что земельная доля, права на которую возникли при приватизации сельхозугодий, является долей в праве общей собственности на земельный участок.

Отсюда — **две конкурирующие позиции**, которые следует различать:

- **Позиция А (расширительная).** Розпаювання (приватизация сельхозугодий коллективных сельхозпредприятий), проводившееся на территории ДНР в украинский период, по существу является аналогом приватизации сельскохозяйственных угодий. Соответственно, права на такие паи признаются, а к их обороту применяются ст. 12—15 Закона № 101-ФЗ. На этой позиции построена практика внесения сведений о ранее возникших правах в ЕГРН в новых субъектах.
- **Позиция Б (формально-строгая).** Нормы Закона № 101-ФЗ о «земельных долях, возникших при приватизации сельхозугодий», исторически привязаны к приватизации по законодательству РФ (до вступления Закона в силу, то есть до 27.01.2003). Права, возникшие по законодательству иностранного государства (Украины) и ДНР, требуют отдельного признания, и до внесения сведений в ЕГРН их «автоматическая» квалификация как земельной доли не гарантирована.

Практический вывод по разделу: позиция А является рабочей и применимой в большинстве случаев, поскольку именно она реализуется Росреестром при внесении сведений о ранее возникших правах; позиция Б применяется, если документ о праве отсутствует, оформлен ненадлежащим образом либо права уже переоформлены на муниципальное образование.

4. Раздел II. Версия 1: у вас земельная доля (пай) в общей долевой собственности

4.1. Подтверждение и регистрация ранее возникшего права

Необходимо: 1. Получить выписку из ЕГРН на земельный участок (проверить: категория — «земли сельскохозяйственного назначения», вид разрешённого использования, наличие записи о вашем праве на долю, а также о правах иных лиц). 2. При отсутствии записи — обратиться за государственной регистрацией ранее возникшего права (ст. 69 Закона № 218-ФЗ; заявление и документы — ст. 14, 15, 18, 21 Закона № 218-ФЗ). Основанием служат правоустанавливающие документы: акт о приватизации/розпаюванні, сертификат на земельную долю (пай), государственный акт на право собственности на земельный участок, свидетельство о праве собственности, изданное в ДНР до 30.09.2022. 3. Государственная пошлина уплачивается в размере, установленном ст. 333.33 НК РФ (для физического лица — 2 000 руб.; за регистрацию ранее возникшего права — пониженный тариф 0,35 тыс. руб.); для новых субъектов РФ следует отдельно проверять действующие на дату обращения льготы и особенности. Срок регистрации — по ст. 16 Закона № 218-ФЗ (по общему правилу 7 рабочих дней), если для ДНР не установлено иное.

4.2. Продажа доли без выдела: только узкому кругу лиц

Это ключевая норма. Пункт 1 ст. 12 Закона № 101-ФЗ прямо устанавливает: **без выделения земельного участка** участник долевой собственности вправе распорядиться долей ограниченно — завещать её, отказаться от права, внести в уставный (складочный) капитал сельхозорганизации, использующей участок, передать в доверительное управление либо **продать или подарить другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину — члену крестьянского (фермерского) хозяйства**, использующим этот земельный участок. **Распорядиться долей иным образом можно только после выдела** (п. 1 ст. 12 Закона № 101-ФЗ).

Порядок извещения (п. 3 ст. 12 Закона № 101-ФЗ): - при продаже доли **сельхозорганизации или КФХ** — извещается орган государственной власти субъекта РФ (в случаях, установленных законом субъекта РФ, — орган местного самоуправления), поскольку за ними признано преимущественное право покупки; - при продаже доли **другому участнику долевой собственности** — извещаются остальные участники долевой собственности; -

извещение вручается под расписку либо направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

Если извещённые лица не воспользуются преимущественным правом в течение **30 дней** со дня получения извещения, продавец вправе совершить сделку (п. 4 ст. 12 Закона № 101-ФЗ). Сделка, совершённая с нарушением преимущественного права, даёт право требовать в судебном порядке **перевода прав и обязанностей покупателя** — по правилам п. 3 ст. 250 ГК РФ в течение трёх месяцев.

Дополнительно работает ст. 250 ГК РФ: при продаже доли постороннему лицу требуется письменное извещение остальных участников; для недвижимости срок ожидания — **один месяц** (п. 2 ст. 250 ГК РФ), а уступка преимущественного права не допускается (п. 4 ст. 250 ГК РФ).

Вывод по 4.2: продать пай «как есть» постороннему покупателю нельзя. Возможны только: (а) продажа другому дольщику, (б) продажа сельхозорганизации или КФХ, использующим участок, — и в обоих случаях с соблюдением извещений.

4.3. Выдел участка в счёт доли: обязательная предварительная стадия

Выдел регулируется ст. 11.5 ЗК РФ (при выделе образуются один или несколько участков, а исходный участок сохраняется в изменённых границах; у выделяющегося возникает право собственности на образуемый участок, и он утрачивает право долевой собственности — п. 1, 2 ст. 11.5 ЗК РФ) и развит в ст. 13, 13.1 Закона № 101-ФЗ. Особенности выдела в счёт земельных долей установлены именно Законом № 101-ФЗ (п. 3 ст. 11.5 ЗК РФ).

Пошагово: 1. **Проект межевания земельного участка** (ст. 13.1 Закона № 101-ФЗ). Проект подготавливает кадастровый инженер; требования к проекту межевания утверждены приказом Минэкономразвития России от 03.08.2011 № 388. 2. **Согласование** размера и местоположения границ — кадастровым инженером в порядке ст. 13.1 Закона № 101-ФЗ (п. 6 ст. 13 Закона № 101-ФЗ). Способ — извещение участников долевой собственности через средства массовой информации, определённые субъектом РФ, с размещением на официальном сайте (при наличии) и на информационных щитах. 3. **30 дней** на возражения. Если возражения не поступили — предложение о местоположении участка считается согласованным (п. 4 ст. 13 Закона № 101-ФЗ). Возражения должны быть **обоснованными** (п. 4 ст. 13 Закона № 101-ФЗ). 4. При возражениях — **согласительные процедуры**, порядок которых устанавливается субъектом РФ; при недостижении согласия спор о

местоположении разрешается **в суде** (п. 4 ст. 13 Закона № 101-ФЗ; п. 12 ст. 13.1 Закона № 101-ФЗ). 5. **Размер** выделяемого участка определяется по данным документов, удостоверяющих право на долю; допускается отклонение (больше или меньше) с учётом состояния и свойств почвы выделяемого участка и участка, из которого он образуется (п. 5 ст. 13 Закона № 101-ФЗ, п. 1 ст. 15 Закона № 101-ФЗ). Порядок определения размера с учётом состояния и свойств почвы устанавливается законом субъекта РФ, однако **отсутствие такого порядка не является препятствием для выдела** (п. 7 ст. 13 Закона № 101-ФЗ). 6. Образование участка должно соответствовать требованиям ст. 11.9 ЗК РФ (предельные размеры, недопущение вклинивания, вкрапливания, чересполосицы, изломанности границ). 7. **Межевой план** и заявление в Росреестр → государственный кадастровый учёт и регистрация права на выделенный участок (ст. 14, 15 Закона № 218-ФЗ).

Вывод по 4.3: выдел — реально исполнимая процедура даже при отсутствии в ДНР регионального порядка определения размера (п. 7 ст. 13 Закона № 101-ФЗ). Основные риски — возражения соседей-дольщиков и их обоснованность, а также отсутствие в ЕГРН корректных сведений об исходном участке.

4.4. Продажа выделенного участка: преимущественное право субъекта РФ (ОМСУ)

После выдела продаётся уже не доля, а земельный участок. Здесь применяется ст. 8 Закона № 101-ФЗ: при продаже земельного участка из земель сельхозназначения **субъект РФ, а в случаях, установленных законом субъекта РФ, — орган местного самоуправления**, имеет преимущественное право покупки по цене, за которую участок продаётся, кроме случаев продажи с публичных торгов. Продавец обязан письменно известить их о намерении продать участок с указанием цены и условий; если в течение **30 дней** преимущественное право не будет использовано, участок можно продать третьему лицу. При нарушении — перевод прав и обязанностей покупателя по правилам ст. 250 ГК РФ.

Также проверяются: соблюдение предельных размеров (ст. 4 Закона № 101-ФЗ, после принятия соответствующего закона ДНР), субъектный состав покупателя (не иностранное лицо — п. 1 ст. 3 Закона № 101-ФЗ), сохранение целевого использования (п. 3 ст. 1 Закона № 101-ФЗ; нецелевое использование или неиспользование более 3 лет влечёт принудительное изъятие — ст. 6 Закона № 101-ФЗ), а также предельные сроки для случаев, когда участок не может принадлежать собственнику (ст. 5 Закона № 101-ФЗ — отчуждение в течение года).

4.5. Практический вывод по Версии 1

Продажа возможна, но **по схеме**: (1) регистрация ранее возникшего права на долю → (2) выдел участка в счёт доли (ст. 13, 13.1 Закона № 101-ФЗ, ст. 11.5 ЗК РФ) → (3) извещение субъекта РФ/ОМСУ и ожидание 30 дней (ст. 8 Закона № 101-ФЗ) → (4) договор купли-продажи и регистрация перехода права (ст. 549—551 ГК РФ, ст. 14 Закона № 218-ФЗ). Продажа доли без выдела допустима только участнику долевой собственности, сельхозорганизации или КФХ, использующим участок, с извещением по п. 3 ст. 12 Закона № 101-ФЗ.

5. Раздел III. Версия 2: земля была муниципальной («относилась горсовету»), права собственности на пай нет

5.1. Общее правило: продать нельзя

Если сельхозземля находилась в коммунальной собственности горсовета (земли запаса, «не розпайовані» земли), то **земельной доли как объекта права у заявителя не возникло вообще**. Розпайованню подлежали земли коллективных сельхозпредприятий; земли, оставшиеся в коммунальной собственности, на пай не делились.

Следствия: - продавать нечего: объекта права нет, а «продажа» чужого муниципального участка ничтожна (ст. 168 ГК РФ; ст. 209 ГК РФ — распоряжение только собственником); - выкуп муниципальной сельхозземли в собственность, как правило, исключён (положение Вводного закона № 137-ФЗ о недопустимости приватизации земельных участков сельхозназначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности); распоряжение идёт через **аренду**, преимущественно по результатам торгов (п. 4 ст. 10 Закона № 101-ФЗ; ст. 39.6 ЗК РФ).

5.2. Подверсия: земельные доли в муниципальной собственности

Если участок был «розпайований», но часть долей оказалась в собственности муниципального образования, вопрос решается по п. 4 ст. 12 Закона № 101-ФЗ: орган местного самоуправления обязан в течение месяца со дня возникновения права муниципальной собственности на долю опубликовать в СМИ, определённых субъектом РФ, и разместить на своём сайте (при наличии) и на информационных щитах информацию о возможности приобретения доли; если никто из управомоченных лиц (сельхозорганизация, КФХ, использующие участок) не заключил договор купли-продажи, орган местного самоуправления

в течение года с момента возникновения права обязан выделить участок в счёт этих долей — при условии ненарушения требований к образуемым участкам. Выдел долей, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется по правилам выдела частных долей, но **в первую очередь из неиспользуемых земель и земель худшего качества** (п. 5 ст. 13 Закона № 101-ФЗ). Право на участие в общем собрании от имени лиц с не востребованными долями и право сдавать выделенные в счёт таких долей участки в аренду предоставлено ОМСУ до 01.01.2025 (ст. 14.1 Закона № 101-ФЗ в редакции Федерального закона от 29.12.2022 № 639-ФЗ; срок подлежит проверке на актуальную дату).

5.3. Какие законные пути есть у заявителя в Версии 2

1. **Аренда** участка из муниципальных сельхозземель (в порядке п. 4 ст. 10 Закона № 101-ФЗ, ст. 39.6—39.7 ЗК РФ), в том числе по региональным программам вовлечения земель в оборот в новых субъектах.
2. **Перенаём/субаренда** уже имеющейся у вас аренды: по общему правилу арендатор вправе с согласия арендодателя передать участок в субаренду и перенять права и обязанности по договору (п. 2 ст. 615 ГК РФ; п. 9 ст. 22 ЗК РФ; ст. 9 Закона № 101-ФЗ — передача участка в субаренду возможна, если это не противоречит условиям договора), если договор аренды не содержит запрета и срок аренды позволяет перенаём.
3. **Регистрация права на пай**, если документы всё-таки имеются, но не были внесены в ЕГРН (тогда применяется логика Версии 1).
4. **Судебный путь** — см. Версию 4.

Практический вывод по Версии 2: отчуждение в форме продажи невозможно; торговая схема через «выкуп у горсовета» применительно к сельхозземле заблокирована. Единственные реальные варианты — оформление арендных отношений, перенаём/субаренда либо переход к Версии 1, если обнаружится, что доля всё-таки существует.

6. Раздел IV. Версия 3: участок уже выделен и зарегистрирован за вами

Если объект в ЕГРН — это отдельный земельный участок с зарегистрированным правом собственности заявителя, то «пай» как доля уже не существует: право долевой собственности прекращено в момент выдела (п. 2 ст. 11.5 ЗК РФ), а возникло индивидуальное право на участок.

Порядок продажи: 1. Извещение субъекта РФ/ОМСУ о намерении продать участок с указанием цены и условий; ожидание **30 дней** (ст. 8 Закона № 101-ФЗ). Нарушение даёт покупателю риск перевода прав и обязанностей по требованию публичного образования (ст. 250 ГК РФ в порядке ст. 8 Закона № 101-ФЗ). 2. Договор купли-продажи недвижимости: письменная форма, обязательные условия о предмете и цене (ст. 549, 550, 554, 555 ГК РФ). **Нотариальное удостоверение не требуется** — обязательная нотариальная форма установлена для сделок по отчуждению **долей**, а не целых участков (п. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ). 3. Государственная регистрация перехода права (п. 1 ст. 551 ГК РФ, ст. 14, 15 Закона № 218-ФЗ). 4. Проверка ограничений: субъектный состав покупателя (п. 1 ст. 3 Закона № 101-ФЗ — иностранцы только аренда), предельные размеры (ст. 4 Закона № 101-ФЗ), сохранение вида разрешённого использования (п. 3 ст. 1 Закона № 101-ФЗ).

Практический вывод по Версии 3: наиболее простая и надёжная конфигурация; продажа возможна напрямую, с соблюдением 30-дневного ожидания по ст. 8 Закона № 101-ФЗ и регистрацией перехода права.

7. Раздел V. Версия 4: доля могла быть признана невостребованной либо запись о праве отсутствует

7.1. Механизм признания доли невостребованной

Статья 12.1 Закона № 101-ФЗ: невостребованной может быть признана доля, собственник которой не распорядился ею в течение трёх и более лет (не передал в аренду, не распорядился иным образом), а также доля умершего собственника при отсутствии наследников. Орган местного самоуправления формирует и публикует **список невостребованных долей** в СМИ, определённых субъектом РФ, размещает его на официальном сайте и информационных щитах, направляет возражения; список утверждается общим собранием участников долевой собственности, а если собрание не состоялось — постановлением ОМСУ; после этого ОМСУ вправе обратиться в суд с заявлением о признании права муниципальной собственности на такие доли.

7.2. Конкурирующие позиции по оспариванию

- **Позиция «за муниципалитет»:** если процедура (публикация списка, информирование, утверждение) соблюдена, право муниципальной собственности признаётся в судебном порядке, и бывший владелец утрачивает возможность продажи.

- **Позиция «за правообладателя»:** несоблюдение хотя бы одного из этапов (неопубликование списка, ненадлежащее информирование, отсутствие возражений, которые не были учтены) влечёт отказ в удовлетворении заявления ОМСУ — такая практика устойчива в судах общей юрисдикции, и она даёт возможность восстановить право. Возражения относительно необоснованного включения в список подаются в письменной форме с приложением документов, подтверждающих право (п. 6 ст. 12.1 Закона № 101-ФЗ).

7.3. Средства защиты, если запись в ЕГРН недостоверна

- Исправление реестровой ошибки — ст. 61 Закона № 218-ФЗ.
- Признание права собственности и/или исключение сведений из ЕГРН — ст. 12 ГК РФ (способы защиты), ст. 59—61 ЗК РФ (оспаривание актов и решений); разъяснения о порядке оспаривания зарегистрированного права — п. 52—59 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22, а также п. 1 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 (о применении положений ст. 8.1 ГК РФ).
- Выявление правообладателей ранее учтённых объектов — механизм Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ (внесение сведений о правообладателях в ЕГРН).

Практический вывод по Версии 4: продажа невозможна до восстановления права. Работа идёт в два шага: административный (подача возражений, обращение в Росреестр, исправление реестровой ошибки) и судебный (оспаривание права муниципального образования / признание права доли).

8. Раздел VI. Спорные вопросы, по которым практика расходится

8.1. Нотариальная форма сделки с земельной долей

- **Позиция 1 (буквальная).** Пункт 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ: сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению. Следовательно, продажа невыделенного пая — нотариальная сделка.
- **Позиция 2 (специальная).** Земельная доля из состава земель сельхозназначения — особый объект: её существование и переход оформляются не общим режимом доли, а нормами ст. 12—15 Закона № 101-ФЗ (право удостоверяется документами о приватизации и записью в ЕГРН),

а из правила об обязательной нотариальной форме в законе сделано изъятие для сделок с такими долями.

Практический ориентир: при продаже невыделенной доли безопаснее нотариальная форма (нотариус одновременно проверит соблюдение преимущественного права по ст. 250 ГК РФ и п. 3—4 ст. 12 Закона № 101-ФЗ); при продаже выделенного участка нотариус не требуется.

8.2. Действует ли на территории ДНР «украинский» мораторий на продажу сельхозземли

- **Позиция 1.** С 30.09.2022 на территории ДНР применяется российское законодательство, включая Закон № 101-ФЗ; каких-либо общих запретов на продажу находящейся в частной собственности сельхозземли российское право не содержит, следовательно, ограничения прежнего режима не применяются (кроме прямо сохранённых актами РФ).
- **Позиция 2.** До окончания переходного периода (1 января 2028 года, ст. 6 ФКЗ № 5-ФКЗ) сохраняются особенности, установленные актами, действовавшими на территории ДНР, а также актами РФ, принятыми в развитие Закона № 5-ФКЗ; практика регистрирующих органов в новых субъектах исходит из необходимости подтверждения права по документам и наличия записи в ЕГРН, а в ряде случаев — из дополнительных ограничений распоряжения сельхозземлёй. Соответствующие ограничения неоднократно корректировались, поэтому перед сделкой их состав следует сверять по актуальному тексту Закона № 5-ФКЗ, Закона № 101-ФЗ и Закона № 218-ФЗ на дату обращения.

8.3. Нужен ли выдел, если покупатель — «свой» (знакомый фермер, не дольщик)

Нужен. Пункт 1 ст. 12 Закона № 101-ФЗ связывает возможность продажи доли без выдела не с личностью покупателя «по факту», а с его статусом: участник долевой собственности, либо сельхозорганизация, либо гражданин — член КФХ, **использующие** этот земельный участок. Иной покупатель — только после выдела.

8.4. Компенсационное (неравное) предоставление при выделе

Пункт 5 ст. 13 и ст. 15 Закона № 101-ФЗ допускают отклонение площади выделяемого участка от указанной в документах в ту или иную сторону, но с привязкой к состоянию и свойствам почвы (по Закону № 101-ФЗ — с учётом кадастровой стоимости, если применяется соответствующий региональный порядок). Отсутствие регионального порядка выдела не блокирует процедуру

(п. 7 ст. 13 Закона № 101-ФЗ), однако на практике кадастровый инженер и Росреестр будут ориентироваться на данные о кадастровой стоимости и качестве угодий.

9. Раздел VII. Дорожная карта действий (универсальная)

Шаг 1. Диагностика (1—2 недели). - Заказать выписку из ЕГРН на участок и на объект права; проверить категорию, ВРИ, площадь, записи о правах, обременениях (аренда, залог). - Собрать все имеющиеся правоустанавливающие документы: акт о приватизации/розпаюванні, сертификат на земельную долю (пай), государственный акт, свидетельство ДНР, договоры аренды, решения горсовета. - Сопоставить: существует ли право доли (Версия 1), либо право на участок (Версия 3), либо только пользование (Версия 2), либо право утрачено/переоформлено (Версия 4).

Шаг 2. Регистрация ранее возникшего права (при необходимости). - Заявление в Росреестр (через МФЦ или в электронном виде), документы по ст. 21 Закона № 218-ФЗ; основание — ст. 69 Закона № 218-ФЗ и нормы Закона № 5-ФЗ о признании действительности документов.

Шаг 3. Выдел (если продаётся доля постороннему покупателю). - Договор подряда с кадастровым инженером; проект межевания (ст. 13.1 Закона № 101-ФЗ; приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011 № 388). - Извещение участников долевой собственности через СМИ субъекта РФ (п. 3 ст. 13 Закона № 101-ФЗ); 30 дней; при отсутствии возражений — согласовано (п. 4 ст. 13 Закона № 101-ФЗ). - При возражениях — согласительные процедуры по региональному закону либо суд (п. 4 ст. 13, п. 12 ст. 13.1 Закона № 101-ФЗ). - Межевой план → кадастровый учёт и регистрация права на выделенный участок.

Шаг 4. Сделка. - Извещение субъекта РФ (ОМСУ) о продаже участка, ожидание 30 дней (ст. 8 Закона № 101-ФЗ) — либо извещение дольщиков/публичного образования при продаже доли (п. 3 ст. 12 Закона № 101-ФЗ, ст. 250 ГК РФ). - Договор купли-продажи (ст. 549—555 ГК РФ); при продаже доли — с учётом вопроса о нотариальной форме (п. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ). - Регистрация перехода права (ст. 551 ГК РФ; ст. 14, 15, 18 Закона № 218-ФЗ).

Шаг 5. Налоги. НДФЛ с дохода от продажи (гл. 23 НК РФ; освобождение при соблюдении минимального срока владения — ст. 217.1 НК РФ), земельный налог до момента прекращения права (гл. 31 НК РФ).

10. Раздел VIII. Ограничения и риски, которые могут заблокировать сделку

1. **Отсутствие записи о праве продавца в ЕГРН** — Росреестр не регистрирует переход права.
2. **Преимущественное право** участников долевой собственности (ст. 250 ГК РФ), субъекта РФ/ОМСУ (ст. 8, п. 3—4 ст. 12 Закона № 101-ФЗ) — нарушение влечёт перевод прав и обязанностей покупателя в течение трёх месяцев (п. 3 ст. 250 ГК РФ).
3. **Субъектные ограничения** — иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица и юридические лица с долей иностранного участия свыше 50 % могут владеть только на праве аренды (п. 1 ст. 3 Закона № 101-ФЗ); нарушение — ничтожность (ст. 168 ГК РФ).
4. **Предельные размеры** участка (ст. 4 Закона № 101-ФЗ) — применяются после принятия соответствующего закона ДНР.
5. **Нецелевое использование/неиспользование** — принудительное изъятие (ст. 6 Закона № 101-ФЗ); риск утраты объекта до совершения сделки.
6. **Невостребованные доли** (ст. 12.1 Закона № 101-ФЗ) — риск утраты права без встречного предоставления.
7. **Несоответствие сведений ЕГРН документам** (площадь, категория, ВРИ) — повод для приостановления регистрации; устраняется исправлением реестровой ошибки (ст. 61 Закона № 218-ФЗ) или судебным актом.
8. **Незавершённость регионального регулирования в ДНР** (отсутствие закона о предельных размерах, порядке согласительных процедур) — устраняется ссылкой на п. 7 ст. 13 Закона № 101-ФЗ (отсутствие порядка не препятствует выделу) и на общие нормы ЗК РФ.

11. Практические выводы по каждой версии (сводно)

Версия	Можно ли продать	Как именно
1. Есть земельная доля (пай)	Да, но с ограничениями	Либо другому дольщику / сельхозорганизации / КФХ, использующим участок, с извещениями (п. 1, 3—4 ст. 12 Закона № 101-ФЗ, ст. 250 ГК РФ). Либо — любому покупателю, но только после выдела (ст. 13, 13.1 Закона № 101-ФЗ; ст. 11.5 ЗК РФ) и с соблюдением ст. 8 Закона № 101-ФЗ

Версия	Можно ли продать	Как именно
2. Земля муниципальная, права нет	Нет	Продавать нечего. Возможны аренда (п. 4 ст. 10 Закона № 101-ФЗ; ст. 39.6 ЗК РФ), перенаём/субаренда (п. 2 ст. 615 ГК РФ; п. 9 ст. 22 ЗК РФ), либо возврат к Версии 1 при обнаружении документов о пае
3. Участок выделен и зарегистрирован	Да, наиболее просто	Извещение субъекта РФ/ОМСУ и 30 дней (ст. 8 Закона № 101-ФЗ), договор купли-продажи (ст. 549—555 ГК РФ), регистрация перехода (ст. 551 ГК РФ, ст. 14 Закона № 218-ФЗ). Нотариус не требуется
4. Право утрачено / доля невостребованная	Нет, пока право не восстановлено	Возражения (п. 6 ст. 12.1 Закона № 101-ФЗ), исправление реестровой ошибки (ст. 61 Закона № 218-ФЗ), иск о признании права (ст. 12 ГК РФ; п. 52—59 постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22)

Итоговая формула ответа: отчуждение пая в ДНР в принципе возможно, но почти всегда — не «как есть», а по цепочке «подтверждение/регистрация ранее возникшего права → выдел участка в счёт доли → извещения о преимущественном праве → сделка → регистрация перехода». Если выяснится, что земля действительно оставалась муниципальной и пай не выделялся (не розпайовувался), продажа исключена: доступны только арендные механизмы. Поскольку регулирование новых субъектов в части земель сельхозназначения находится в стадии постоянной корректировки в течение переходного периода до 01.01.2028, состав действующих ограничений должен проверяться по актуальным редакциям Закона № 5-ФЗ, Закона № 101-ФЗ и Закона № 218-ФЗ на дату сделки.

12. Список использованных нормативных источников

- Конституция Российской Федерации (ст. 35, 36).
- Федеральный конституционный закон от 04.10.2022 № 5-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта — Донецкой Народной

-
- Республики» (ст. 6 — переходный период до 1 января 2028 года; нормы о признании действительности документов, выданных на территории ДНР).
 3. Гражданский кодекс РФ: ст. 8.1, 12, 131, 164, 168, 209, 213, 244, 246, 247, 250, 252, 549, 550, 551, 554, 555, 615.
 4. Земельный кодекс РФ: ст. 11.2, 11.5, 11.9, 15, 22, 27, 39.6, 39.7, 52, 59—61, 77—79.
 5. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: ст. 1 (п. 2, 3), 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12 (п. 1, 3, 4), 12.1, 13 (п. 1—7), 13.1, 14, 14.1, 15.
 6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 14, 15, 16, 18, 21, 42, 61, 69.
 7. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в том числе положения о недопустимости изменения категории и целевого назначения участка при переходе права и об ограничении приватизации земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности).
 8. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (кадастровые работы; ст. 35—42 — договоры подряда и результаты работ).
 9. Федеральный закон от 29.12.2022 № 639-ФЗ (изменения в Закон № 101-ФЗ: полномочия ОМСУ по участию в общем собрании от имени лиц с не востребованными долями и по передаче в аренду участков, выделенных в счёт таких долей, — до 01.01.2025).
 10. Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ (выявление правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости).
 11. Налоговый кодекс РФ: ст. 217.1, гл. 23; ст. 333.33; гл. 31.
 12. Приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков».
 13. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 (п. 52—59 — об оспаривании зарегистрированного права).
 14. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 (п. 1 — о применении ст. 8.1 ГК РФ).
 15. Нормативные правовые акты Донецкой Народной Республики по вопросам землепользования, действовавшие на 30.09.2022, — применяются в части, не противоречащей Конституции РФ и федеральным законам, до окончания переходного периода (перечень и реквизиты подлежат проверке по реестру действующих актов ДНР).
-