**Вопросы распоряжением земельными паями наиболее часто возникающие у граждан связанные с передачей земли в аренду сопровождающееся подписанием доверенности.**

Особенности владения, пользования и распоряжения земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности, а также порядок деятельности общего собрания участников долевой собственности определены статьями 14 и 14.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Особое значение имеет договор аренды земельного участка, и содержание доверенностей, которыми собственники земельных участков наделили конкретных лиц.

В соответствии с ч. 1 ст. 64 Земельного кодекса Российской Федерации земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Согласно ст. 181.2 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Положениями ст. 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации определены случаи, когда решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона.

Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

Вместе с тем, необходимо иметь ввиду, что на практике имеют место случаи, когда большинство собственников, подписывая доверенности, наделяют представителей арендодателя или заинтересованных им лиц полномочиями по представлению своих интересов и голосованию на общих собраниях.

Указанное фактически лишает реализовать волеизъявление собственников по тем или иным вопросам, обсуждаемым на собрании, при наличии голосов представителей, действующих на основании доверенности от лица абсолютного большинства.

Поскольку собственник имеет право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему земельным участком, передавая его в пользование (аренду) иных лиц, необходимо внимательно изучать протокол общего собрания собственников, проект договора аренды планируемый заключит на основании решения собрания, а также, при требовании арендодателя уполномочить его осуществлять действия от имени собственника, истребовать проект доверенности и изучить его до подписания.

Передача полномочий путем выдачи доверенности является исключительно добровольным действием.