

УДК 349.412.2

**ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ(ПАЮ) ТА ОРЕНДА
ЗЕМЕЛЬ С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ ВІДПОВІДНО ДО СЕРТИФІКАТУ
НА ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ(ПАЙ)**

С.М. Толкач, старший викладач кафедри теорії та історії і держави і права, конституційного права Чернігівського національного технологічного університету

Реформування земельних відносин у с/г підприємствах та організаціях України відбувається у контексті загальнодержавної земельної реформи, яка розпочалася з прийняттям постанови Верховної Ради УРСР «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990р. №563-Х. Цим нормативним актом орган законодавчої влади УРСР постановив, що з 15 березня 1991р. усі землі Української РСР стають об'єктом земельної реформи.

Одним з основних напрямів реформування земельних відносин у агропромисловому комплексі України було здійснення приватизації земель сільськогосподарських підприємств та організацій, тобто передача їх із державної власності у приватну власність громадян. Таким чином, дотримувався головний принцип реформування земельних відносин у сільськогосподарській сфері: передача землі у власність тим, хто її обробляє. Однак здійснення приватизації земель сільськогосподарських підприємств та організацій не передбачало безпосередню передачу цих земель у приватну власність громадян. Законодавством було встановлено поетапний процес реформування земель підприємств та організацій АПК [8, с.121].

На початковому етапі реформування земельних відносин було прийнято низку нормативно-правових актів: закони України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 р., «Про колективне сільськогосподарське підприємство» від 14 лютого 1992р. та «Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР» від 13 березня 1992 р., з якими було пов'язане законодавче закріплення в Україні колективної та приватної власності на землю. Запровадження цих форм власності на землю призвело до забезпечення участі в процесі приватизації земель с/г підприємств та організацій великої кількості суб'єктів.

Наступним етапом у процесі забезпечення приватизації сільськогосподарських угідь було здійснення паювання земель сільськогосподарських підприємств та організацій. Нормативну базу цього процесу склали: Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р. № 666/94, Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р. № 720/95, постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження форми сертифіката на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай)» від 12 жовтня 1995 р. № 801, наказ Держкомзему України «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 20 лютого 1996 р. (втратив чинність на підставі наказу Держкомзему України від 8 листопада 2005 р.) та ін.

На третьому етапі приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій передбачалося виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості) для реалізації.

земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р., пунктів 6, 7 Указу Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р., наказу Держкомзему України, Міністерства сільського господарства і продовольства України, Української академії аграрних наук від 4 червня 1996 р., яким затверджувалися Методичні рекомендації щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі із земель колективної власності членам колективних сільськогосподарських підприємств і організацій.

Встановлювалося, що кожний член колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства мав право безперешкодно вийти з нього та одержати безкоштовно у приватну власність свою частку землі (пай) у натурі (на місцевості), що засвідчується державним актом на право приватної власності на землю. Власникам земельних ділянок було надано право добровільно створювати на базі належних їм земельних ділянок спільні сільськогосподарські підприємства, асоціації, спілки, акціонерні товариства, інші кооперативні підприємства і організації, передавати ці ділянки у спадщину, дарувати, обмінювати, здавати під заставу, надавати в оренду і продавати громадянам України без зміни цільового призначення земельних ділянок.

Протягом 1992-1999 рр. майже всі сільськогосподарські підприємства України отримали землю у колективну власність, а їх члени - право на земельну частку (пай). Відповідно до Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 р., виданого з метою забезпечення реалізації державної аграрної політики, прискорення реформування та розвитку аграрного сектора економіки на засадах приватної власності, переважна більшість таких підприємств була реорганізована у сільськогосподарські підприємства ринкового типу (приватні підприємства, товариства з обмеженою відповідальністю, фермерські господарства), які здійснюють діяльність на засадах приватної власності. Згідно з вищезазначеним актом, громадянам та фермерським господарствам надається право вільного викупу земельних ділянок, що надані їм у користування (понад норму, яка приватизується безкоштовно). Реформування колективних сільськогосподарських підприємств на засадах приватної власності на землю та майно, мало бути проведено шляхом забезпечення всім членам колективних сільськогосподарських підприємств права вільного виходу з цих підприємств із земельними частками (паями) і майновими паями

та створення на їх основі приватних (приватно-орендних) підприємств, фермерських господарств, господарських товариств, сільськогосподарських кооперативів, інших суб'єктів господарювання, заснованих на приватній власності.[8, с.123]

Метою моєї статті є аналіз правової природи земельної частки(паю) і механізму паювання земель с/г призначення та особливостей правового регулювання укладення договору оренди земель с/г призначення відповідно до сертифікату на право на земельну частку(пай).

Земельне законодавство не містить чіткого визначення поняття земельної частки(паю). При розумінні поняття «земельна частка(пай)» насамперед варто керуватися законодавством, зокрема, ст. 25 і «Перехідними положеннями» Земельного кодексу України, «Перехідними положеннями» Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998р. (в редакції від 2 жовтня 2003р.), Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», Указом Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам та організаціям» від 8 серпня 1995 р. № 720, постановою Кабінету Міністрів України «Про організацію робіт і методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)» від 4 лютого 2004 р. № 122, постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження форми сертифікату на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай)» від 12 жовтня 1995 р. № 801.

Уперше до земельного законодавства України поняття «земельна частка (пай)» було внесено Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва». Зокрема в п. 2 вищезазначеного нормативно-правового акта вказано на те, що організаціям землеустрою необхідно здійснити поділ земель, які передано у колективну власність, на земельні частки (паї) без виділення їх у натурі (на місцевості), а п. 3 закріплюється норма про те, що право на земельну частку (пай) може бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави.

Земельна частка (пай) є правом на умовну земельну частку в гектарах з відповідною грошовою оцінкою без виділення у загальному масиві земель. Поняття «земельна частка (пай)» безпосередньо пов'язане з паюванням земель сільськогосподарського призначення, що належали власникам на праві колективної власності. Тому саме паювання цих земель розпочалося після прийняття 13 березня 1992 р. нової редакції ЗК України, яким була законодавчо закріплена

колективна власність на землю. Указом Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р. № 720 при паюванні земель було передбачено визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості).

Однак досвід свідчить, що володіння земельним паєм – це не тільки володіння певним благом, яке селяни отримали від земельної реформи, а й ціла низка правових проблем, з якими селяни стикаються в процесі реалізації права на земельну частку (пай).

Передбачений Земельним кодексом України механізм паювання сільськогосподарських земель був дуже недосконалим і на практиці майже не застосовувався.

Коло суб'єктів права визначається ч. 1 ст. 25 Земельного Кодексу України: право на земельну частку (пай) у землях державних та комунальних сільськогосподарських підприємств надається «працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа» [5].

Законом визначене коло осіб, які мають право на земельну частку (пай). Згідно зі ст. 1 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», право на земельну частку (пай) мають такі категорії осіб:

1) колишні члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які отримали сертифікати на право на земельну частку (пай);

2) громадяни-спадкоємці права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом;

3) громадяни та юридичні особи України, які відповідно до законодавства України набули право на земельну частку (пай);

4) громадяни України, евакуйовані із зони безумовного відчуження або зони гарантованого добровільного відселення, а також громадяни України, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних

або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонерами з їх числа, які проживають у сільській місцевості;

5) громадяни, право на земельну частку (пай), яких встановлене судом.

Для забезпечення реалізації права на земельну частку (пай) власник земельної частки (паю) зобов'язаний підтвердити наявність такого права. Основним документом, що посвідчує право на земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай), що видається районною (міською) державною адміністрацією кожному члену підприємства, кооперативу, товариства із зазначенням у ньому розміру частки (паю) в умовних кадастрових гектарах, а також у вартісному виразі.

Кабінет Міністрів України постановою «Про затвердження форми сертифікату на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай)» від 12 жовтня 1995 р. затвердив форму сертифікату, яка дає змогу фіксувати в ньому прізвище (для громадян) чи назву (для юридичних осіб) нового власника земельної частки (паю), якому вона відчужена особою, що отримала право на земельну частку (пай) у статусі члена відповідного сільськогосподарського підприємства.

Крім сертифікату, документами, що посвідчують право на земельну частку (пай), відповідно до ст. 2 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) є:

1) свідоцтво про право на спадщину;

2) договори купівлі-продажу, дарування, міни, посвідчені у встановленому законом порядку, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай);

3) рішення суду про визнання права на земельну частку (пай);

4) трудова книжка члена колективного або іншого сільськогосподарського підприємства чи нотаріально посвідчена виписка з неї (для громадян України, евакуйованих із зони безумовного відчуження або зони гарантованого добровільного відселення, а також громадян України, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення, і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості).

Через велику кількість осіб, що мають право на приватизацію, та невизначеність процедури приватизації провести її, не порушивши чийось прав, є практично неможливим. Закон не враховує ситуації, коли після затвердження проекту приватизації, але до видачі та

реєстрації державного акту особа, що має право на приватизацію земельної ділянки, померла; ситуацій, коли окремі особи відмовляються отримати у власність земельні ділянки тощо. Все це робить приватизацію вкрай вразливою для оспорювання [6, с. 106].

Саме тому початок паювання земель в Україні цілком справедливо пов'язують з прийняттям Президентом України в середині 90-х років двох указів – про прискорення земельної реформи та “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” від 8 серпня 1995 р.

З набранням чинності вищезгаданими указами паювання земель набуло таких рис. По-перше, в указах Президента України чітко визначено, що при паюванні сільськогосподарських земель КСП та інших сільськогосподарських підприємств право на земельну частку (пай) мають тільки члени сільськогосподарського підприємства, землі якого паюються. Працівники соціальної сфери села та інші громадяни, що мешкають у сільській місцевості, такого права не мають (за виключенням Львівської області, де паювання земель розпочалося до прийняття зазначених указів Президента України на підставі рішень Львівської обласної ради).

По-друге, розмір земельної частки (паю) обчислювали комісії, утворені сільськогосподарськими підприємствами з числа їх членів, і затверджувала районна державна адміністрація. На відміну від середньої земельної частки, єдиний розмір якої встановлюється для всіх сільськогосподарських підприємств на території сільської (селищної) ради, розмір земельної частки (паю) є єдиним (рівним) тільки для членів сільськогосподарського підприємства, для якого він обчислений.

По-третє, обчислений комісією господарства та затверджений районною державною адміністрацією розмір земельної частки (паю) є постійним (незмінним). Він може бути змінений лише після скасування паювання земель господарства і проведення повторного паювання, а також при уточненні списку членів господарства, які мають право на земельний пай. По-четверте, член господарства, якому надана земельна частка (пай), отримував також державний документ, що посвідчує право на таку частку, – сертифікат на право на земельну частку (пай). Більше того, в сертифікаті зазначаються розмір частки в умовних кадастрових гектарах та вартість у грошовому вираженні.

По-п'яте, особа, яка отримала сертифікат на право на земельну частку (пай), має чітко визначене в зазначених указах Президента України право на розпорядження нею шляхом продажу, дарування, міни, застави, передачі в спадщину, а також шляхом виділення земельної частки (паю) в натурі у вигляді земельної ділянки [9].

Таким чином, земельна частка (пай) являє собою умовну частку сільськогосподарських земель, розмір якої визначений як середній по господарству в умовних кадастрових гектарах. На відміну від земельної ділянки, яка має чітко визначені межі й розмір у фізичних гектарах, місцезнаходження та межі земельної частки (паю) є невизначеними. Громадянин, якому надана земельна частка (пай), не знає точного місця її розташування на полях сільськогосподарського підприємства.

За Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 р. земельна частка (пай) надається громадянам не з земель колишніх КСП, а з земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств при їх приватизації. Правовий режим земельної частки (паю), на яку мають право працівники державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, істотно відрізняється від правового режиму земельної частки (паю), яку отримали члени колективних та інших сільськогосподарських підприємств, що володіли землею на праві колективної власності.

По-перше, право на земельну частку (пай), яку отримали члени КСП, посвідчує виданий від імені держави правовстановлюючий документ – сертифікат на право на земельну частку (пай), тоді як видача таких сертифікатів громадянам, які отримують земельні частки (паї) із земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій у зв'язку з їх приватизацією, законодавство не передбачає. По-друге, право на земельну частку (пай), яку отримали члени КСП, є об'єктом ринкового обігу: воно може відчужуватися на підставі цивільно-правових угод, які не заборонені законом. А право на земельну частку (пай), яку отримують працівники державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, не є об'єктом ринкового обігу. Це право набувається ними на досить короткий час (2-4 місяці), а саме на період з моменту прийняття рішення про виділення земельних часток (паїв) до завершення землевпорядних робіт, необхідних для виділення земельних часток (паїв) в натурі у вигляді земельних ділянок та видачі громадянам-власникам цих ділянок державних актів на право власності на землю. Саме тому отримання та реалізація права на земельну частку (пай) регулюють різні норми Земельного Кодексу [9].

Відповідно указу Президента “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” від 8 серпня 1995 р. право на земельну частку (пай) мають члени колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, в тому числі пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишаються членами

значеного підприємства, кооперативу, товариства, відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю [4].

Також право особи на земельну частку (пай) може бути встановлено в судовому порядку. Відповідно до ст. 2 названого закону основним документом, що засвідчує право на земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий районною (міською) держадміністрацією, а також документи:

- свідоцтво про право на спадщину;

- договори купівлі-продажу, дарування, міни, посвідчені в установленому законом порядку, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай);

- рішення суду про визнання права на земельну частку (пай) [3].

Отже, можна зазначити, що закон більш ширше і детальніше визначив осіб, які мають право на земельну частку (пай) ніж указ Президента "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям" від 8 серпня 1995 р.

Згідно зі ст. 1 Указу Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки" від 3 грудня 1999 р. члени колективних сільськогосподарських підприємств, які одержали право на земельний пай, мають право вільного виходу з цих підприємств разом із земельним паєм і створення підприємств приватної власності. До того ж фізичні особи мають змогу реалізувати своє право на земельний пай шляхом надання його в оренду. При цьому обов'язково має бути складено договори оренди між підприємствами, установами, організаціями, що використовують землю для сільськогосподарських потреб, і фізичними особами — власниками паїв з виплатою орендної плати в грошовій або натуральній формах.

Підсумовуюче вищесказане, можна констатувати, що договори оренди земельних часток (паїв) за своєю правовою природою не є договорами про оренду землі. Укладення таких договорів не може бути підставою для формування землекористування сільськогосподарських підприємств та інших об'єктів. Договори можуть укладатися лише у випадку, коли «орендарі» є суб'єктами права на колективну власність на землю.

Укладання договору «оренди» права на земельні частки (паї) не може перешкодити громадянину реалізувати вимогу про виділення земельної частки (паю) в натурі до закінчення строку дії договору [11, с. 40].

Прийняття Конституції України, регламентація у ній важливих питань

земельних відносин є передумовою для подальшого розвитку та вдосконалення регулювання земельних орендних відносин.

Орендні земельні відносини відроджуються за нових соціально-економічних і правових умов, що визначає їх класичний характер (орендодавцем земель виступає їх власник). Однак, потребує вдосконалення правове регулювання оренди земель, які перебувають у державній власності, в частині щодо можливого кола їх орендодавців.

Література:

1. Конституція України: прийнята Верховною Радою України 28 червня 1996 року // Відомості Верховної Ради України. – 1996. - №30. – Ст.141.
2. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. // Відомості Верховної Ради України. - 1998. - № 46-47. - Ст. 280.
3. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 № 899-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. - № 38. - ст. 314
4. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: указ Президента України № 720/95 від 8 серпня 1995 р. [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Верховної Ради «Законодавство України» <http://zakon.rada.gov.ua>
5. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2002. - № 3-4. - Ст. 27.
6. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Підручник. - 2-ге видання, допов. і перероб./ А.М. Мірошніченко - К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. - 678 с. Видавництво «Наші книги», 2008. – 632 с.
7. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Навчальний посібник. – К.: Інститут законодавства ВРУ, 2007. - 432 с.
8. Єрмоленко В.М. Аграрне право України: Підручник. - К. Юрінком Інтер – 2010. - 608с.
9. Кулініч П. Право на земельну частку (пай) та його реалізацію [Електронний ресурс] // <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=62>
http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc6_current_main?pid069=151
10. Носик В., Коваленко Т. Щодо правової природи земельної частки (паю) / Носик В., Коваленко Т. / Право України. — 2000. — № 3. — С. 48- 53.
11. Мірошніченко А.М. Правова природа та проблеми реалізації права на земельну частку (пай) / Мірошніченко А.М. // Вісник Київського національного університету ім. Т.Г. Шевченко. - 2005. - Вип. 63-64. - с. 37.