****

**ЩО ТАКЕ ЗЕМЕЛЬНИЙ ПАЙ, ЙОГО ОРЕНДА ТА ПОРЯДОК ВИДІЛЕННЯ НА МІСЦЕВОСТІ**

**Поняття земельної частки (паю). Право земельної частки (паю)**

Земельне законодавство не містить чіткого визначення поняття земельної частки (паю). При розумінні сутності 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 1998 р. (в редакції від 2 жовтня 2003 p.), 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. З закріплюється норма про те, що право на земельну частку (пай) може бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави.

***Земельна частка (пай) е 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).

Відповідно до ст. 5 ЗК України 1992 р. земля належала громадянам на праві колективної власності. Суб'єктами права колективної власності на землю були колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівничі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, в тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

У колективну власність можуть бути передані землі колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарські кооперативи, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, землі садівничих товариств - за рішенням загальних зборів цих структур.

У цьому кодифікованому акті також зазначалося, що землі у колективну власність передаються безоплатно.

Паювання земель як встановлений земельним законодавством порядок визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства в умовних кадастрових гектарах, законодавчо забезпечене: пунктами 8, 9, 14-17 Перехідних положень ЗК України, ст. 25 ЗК України (щодо паювання земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій), Законом України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) від 5 червня 2003 р. № 899, постановою Кабінету Міністрів України "Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)" від 4 лютого *2004* р. № 122 тощо.

Передача земельних ділянок здійснюється відповідно до встановленого порядку паювання земельних ділянок із встановленням права кожного члена вищезазначених суб'єктів сільськогосподарського виробництва на частку земельної ділянки у колективній власності і юридичного посвідчення їх правового статусу через видачу сертифіката на право на земельну частку (пай). Разом з тим чітко визначено умови паювання земель.

* 1. Паюванню підлягають сільськогосподарські угіддя, передані у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.
* 2. Паювання земель радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств здійснюється після їх перетворення їх на колективні сільськогосподарські підприємства.
* 3. Рівне право у процесі паювання усіх членів сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств на вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв).
* 4. Вартість земельної частки (паю) для кожного із підприємств, кооперативів, акціонерних товариств визначається виходячи з грошової оцінки переданих у колективну власність сільськогосподарських земель, що обчислювалися за методикою грошової оцінки земель, затвердженої Кабінетом Міністрів України, та кількості осіб, які мали право на земельну частку (пай).
* 5. Визнання права на земельну частку (пай) на першому етапі суб'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави з подальшим обмеженням форм його відчуження до прийняття нового Земельного кодексу України.
* 6. Землі, передані у колективну власність, піддягають поділу на земельні частки (паї) без виділення у натурі (на місцевості) організаціями землеустрою.

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).

**Правове регулювання договорів оренди земельної частки (паю)**

Земельним законодавством України передбачена можливість реалізації прав на землю через укладення договору оренди земельної частки (паю). Указом Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки" від З грудня 1999 р. було передбачено запровадження обов'язкового укладання договорів оренди земельної частки (паю) з виплатою орендної плати у натуральній або грошовій формах на рівні не менше одного відсотка визначеної відповідно до законодавства вартості земельної частки (паю). Згодом Указом "Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)" від 2 лютого 2002 р. граничний розмір орендної плати було встановлено на рівні не менше 1,5 відсотка вартості земельної частки (паю), а Указом "Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)" від 19 серпня 2008 р. - у розмірі не менше 3 відсотків.

Отже, громадяни-власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів з дотриманням вимог Закону України "Про оренду землі". Однак укладення договору оренди права на земельну частку (пай) не може перешкодити громадянину реалізувати вимогу про виділення земельної частки (паю) в натурі навіть до закінчення терміну дії договору.

На виконання Указу Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки" від З грудня 1999 року та доручення Кабінету Міністрів України наказом Державного комітету по земельних ресурсах від 17 січня 2000 р. була затверджена Типова форма *договору* оренди земельної частки (паю).

Відповідно до Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 р. № 119, реєстрація договорів проводиться безоплатно виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю). Для реєстрації договору земельної частки (паю) орендодавець подає особисто або надсилає поштою до відповідного органу місцевого самоврядування сертифікат на право на земельну частку (пай) і договір оренди в 2-х примірниках.

У дводенний термін виконавчий комітет сільської, селищної, міської ради перевіряє подані документи, реєструє або готує обґрунтований висновок про відмову у реєстрації. Рішення про відмову у реєстрації може бути оскаржене у судовому порядку.

Договір оренди реєструється у Книзі записів реєстрації договорів оренди земельних часток (паїв). Датою реєстрації договору оренди є дата внесення відповідного запису до цієї Книги. На обох примірниках договору оренди ставиться штамп із зазначенням дати реєстрації та номера запису, а також з підписом особи, яка зареєструвала договір. У разі внесення змін до договору оренди земельної частки (паю) він підлягає перереєстрації.

Варто зазначити, що Типова форма договору оренди земельної частки (паю) визначає певну кількість умов, які обов'язково мають бути враховані при укладенні договору оренди. Зокрема встановлено, що земельна частка (пай) передається в оренду для сільськогосподарських потреб, а у разі переходу права власності до інших осіб договір оренди зберігає чинність для нового власника. Після виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди землі переукладається відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін. Законом визначені також права та обов'язки сторін договору оренди земельної частки (паю).

Орендодавець зобов'язаний:

* - не втручатися у виробничу діяльність орендаря;
* - не створювати орендарю будь-яких перешкод при виконанні умов договору.

Орендар зобов'язаний:

* - протягом дії договору не змінювати цільове призначення земельної частки (паю);
* - не допускати погіршення екологічного стану й родючості земельної ділянки;
* - відповідати і платити за всі витрати, пов'язані з використанням ними земельної ділянки;
* - своєчасно сплачувати орендну плату, визначену у договорі;
* - після закінчення терміну договору оренди повернути орендодавцю орендовані землі в стані, придатному для використання за цільовим призначенням;
* - за несвоєчасну сплату орендної плати - сплачувати пеню у розмірі 0,2% від суми недоїмки за кожен день прострочення;
* - здійснювати комплекс заходів щодо охорони орендованих земель згідно з чинним законодавством.

Орендодавець і орендар мають право: у разі закінчення дії договору до закінчення польових робіт термін оренди земельної частки (паю) продовжити до повного завершення збирання врожаю; вносити зміни та доповнення у договір за згодою обох сторін у письмовій формі.

**Порядок виділення на місцевості земельної ділянки власнику земельної частки (паю)**

Основною метою виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) є надання та забезпечення селянинові юридичного статусу власника землі. Позитивними явищами цього процесу є те, що селянин стає повноправним власником земельної ділянки, отримавши державний акт на право приватної власності на землю, а також набуває можливості повного розпорядження цією земельною ділянкою, тобто самостійного визначення її юридичної долі.

Організаційно-правові засади виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості) із земель, що належали сільськогосподарським підприємствам, на праві колективної власності, а також порядок обміну цими земельними ділянками визначає Закон України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)", який був прийнятий Верховною Радою України 5 червня 2003 р. і набув чинності 9 липня 2003 р.

Процес правового регулювання земельних приватновласницьких відносин формально розпочався з прийняттям Закону України "Про форми власності на землю" від 30 січня 1992 р., за яким однією із форм власності на землю визнавалася приватна. Однак реформування відносин на засадах приватної власності на землю здійснювалося повільно. Прискорення перетворень у цій сфері земельних відносин спонукало видання Президентом України Указу "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям" від 8 серпня 1995 р. Указом встановлювалося, що паюванню підлягають сільськогосподарські угіддя, передані у колективну власність сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

На виконання вищезазначеного Указу Президента України та постанови Кабінету Міністрів України "Про стан реформування земельних відносин" від 12 лютого 1996 р., наказом голови Державного комітету по земельних ресурсах, Міністерства сільського господарства і продовольства України, Української академії аграрних наук від 4 червня 1996 р. затверджені "Методичні рекомендації щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі із земель колективної власності членам колективних сільськогосподарських підприємств і організацій", які не мали юридичної сили нормативно-правового акта, але відіграли значну роль у регулюванні відносин щодо виділення земельної частки (паю) в натурі до прийняття відповідного закону.

Згідно із вищезазначеними Рекомендаціями передача в натурі земельної частки (паю) здійснюється громадянину України, що має сертифікат на право на земельну частку (пай), згідно з його заявою, після складання "Схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї)". Місце розташування та першочерговість виділення земельних ділянок визначається з урахуванням вимог раціональної організації території, компактності землекористування відповідно до проектів роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій та іншої технічної документації. Складанню Схеми передують підготовчі роботи, які містять аналіз земельно-кадастрових, статистичних і планово-картографічних матеріалів, результатів польових вишукувань і обстежень земельного фонду з метою встановлення фактичного стану використання земель підприємства та здійснення розрахунків проведеного паювання земель.

Юридичними підставами для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості), згідно зі ст. З Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" власникам земельних часток (паїв) є рішення відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації. Для прийняття такого рішення необхідно, щоб власник земельної частки (паю) виявив бажання виділити її у натурі (на місцевості). Виявлення такого бажання власника виражається у формі письмової заяви, яку він подає до відповідного органу місцевого самоврядування чи органу державної влади.

Сільські, селищні, міські ради приймають рішення щодо виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) у межах населених пунктів, а районні державні адміністрації - поза їх межами.

Відповідно до ст. 5 вищезазначеного акта сільські, селищні, міські ради та районні державні адміністрації в межах їх повноважень щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості):

* - розглядають заяви власників земельних часток (паїв) щодо виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок і видачі документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку;
* - приймають рішення щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості);
* - уточнюють місце розташування, межі і площі сільськогосподарських угідь, які підлягають розподілу між власниками земельних часток
* - укладають із землевпорядними організаціями договори на виконання робіт із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) та виготовлення технічної документації, яка необхідна для складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, якщо роботи виконуються за рахунок місцевого бюджету;
* - розглядають та погоджують проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
* - організовуй проведення розподілу земельних ділянок між особами, які мають право на виділення їм земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості);

оформляють матеріали обміну земельними частками (паями), проведеного за бажанням їх власників до моменту видачі державних актів на право власності на земельну ділянку;

- приймають рішення про видачу документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, власникам земельних часток (паїв).

Земельна частка (пай) (ч. З ст. 3) виділяється її власнику в натурі (на місцевості), як правило, однією земельною ділянкою. Однак за бажанням власника земельної частки (паю) йому можуть бути виділені в натурі (на місцевості) дві земельні ділянки з різним складом сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сінокоси або пасовища). Якщо одна і та сама особа має дві чи більше земельних часток (паїв), то вона має право, об'єднавши паї, виділити їх у натурі (на місцевості) однією земельною ділянкою.

У разі подання заяв про виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) більшості власників земельних часток (паїв) у межах одного сільськогосподарського підприємства відповідна сільська, селищна, міська рада чи районна державна адміністрація приймає рішення про розробку проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв). Однак, незважаючи на те, що закон вимагає прийняття рішення відповідними органами за умови подання заяв більшістю власників земельних часток (паїв) у межах одного підприємства, на практиці подання такої заяви меншістю чи навіть одним власником також обумовлює необхідність розробки проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

Роботи по землеустрою щодо виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості), які виконуються землевпорядними організаціями, здійснюються на договірній основі. Організаціям, що виконують такі роботи, органи виконавчої влади, місцевого самоврядування, державні та інші землевпорядні організації повинні надавати безоплатно всі геодезичні та картографічні матеріали й документи, необхідні для виконання робіт по землеустрою щодо виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості).

У проекті землеустрою щодо організації територій земельних часток (паїв) визначається місце розташування земельних ділянок, їх межі та площі сільськогосподарських угідь, які підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв), їх цільове призначення, наявність обмежень (обтяжень) при користуванні земельними ділянками, в тому числі земельних сервітутів (ч. 2 ст. 7 Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)".

Із площі земельних ділянок, які підлягають розподілу, вилучаються:

* - деградовані, малопродуктивні, а також техногенно забруднені сільськогосподарські угіддя, що підлягають консервації;
* - заболочені землі;
* - інші землі, які недоцільно використовувати для сільськогосподарських потреб.

Незважаючи на те, що законодавством заборонено використовувати деградовані, малопродуктивні та техногенно забруднені землі для розподілу та виділення в натурі як окремої земельної ділянки, на практиці склалася така ситуація, що до складу земель, які були розпайовані, включено близько 5 млн га саме таких земель.

Проект землеустрою щодо організації територій земельних часток (паїв) зберігається у відповідній сільській, селищній, міській раді за місцем проживання більшості власників земельних часток (паїв) і в районному відділі земельних ресурсів.

**Порушують ваші права? Ви потребуєте допомоги в судах,  і не маєте грошей на адвоката  - звертайтеся в Богодухівський місцевий центр з надання безоплатної вторинної правової допомоги, який працює з понеділка по п'ятницю з 08-00 до 17-00,  за адресою: м. Богодухів, вул. Покровська, 5. тел. (05758) 3-01-82, 3-03-25.**

**Єдиний телефонний номер системи безоплатної правової допомоги 0-800-213-103 (безкоштовно зі стаціонарних та мобільних телефонів).**