

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ НЕ ВИТРЕБУВАНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)

Категорія «земельна частка (пай)» з'явилась у законодавстві України в першій половині 90-х років ХХ ст. у зв'язку з паюванням земель колективних та інших сільськогосподарських підприємств.

Указом Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 08.08.1995 р. №720/95 встановлювалося, що 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.

Це завдання вирішувалося через запровадження механізму паювання земель сільськогосподарського призначення, в якому взяли участь близько 7 млн. селян, які в результаті цього отримали право на земельну частку (пай). Понад 90% витребували свої земельні паї й отримали відповідні земельні ділянки у власність з оформленням правопосвідчувальних документів – державних актів. Проте частина земельних часток (паїв) і до сьогодні залишається не витребуваною, а з приводу можливості їх подальшого використання законодавство України не встановлює чітких правил, що зумовлює проблемні ситуації у правозастосуванні.

З метою уточнення механізму виділення громадянам права на земельну частку (пай) прийнято Закон України від 05.06.2003 р. №899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», який містить норму щодо не витребуваних земельних часток (паїв). Стаття 13 цього Закону передбачає, що нерозподілені (не витребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження.

Слід зазначити, що мову необхідно вести саме про не витребувані земельні частки (паї), оскільки право приватної власності на відповідну конкретну земельну ділянку з'являється в особи, яка має право на земельну частку (пай), унаслідок пред'явлення відповідному сільськогосподарському підприємству вимоги про виділення землі, тобто «витребування» своєї земельної частки (паю).

Проте є випадки, коли земельна частка (пай) залишається не витребуваною, тобто особа, якій належить зазначене право, його не реалізує. На жаль, питання оренди земельних часток (паїв), які в установленому законом порядку не витребувані громадянами, на законодавчому рівні, залишається достатньо неврегульованим. Незважаючи на положення ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» певного механізму практичної реалізації цієї норми, на даний час, немає.

Таким чином, відповідна рада чи місцева адміністрація, керуючись зазначеними положеннями, може надавати в оренду земельну частку (пай), власник якої не реалізував свого права, включивши до договору оренди положення про термін договору (наприклад, про те, що договір діє до настання певної умови – виявлення власника або звернення за земельною часткою (паєм) спадкоємця).

Орендна плата за користування такою часткою має надходити до органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади і не підлягає поверненню власнику сертифіката, оскільки орендодавцем виступала рада чи адміністрація, яка відповідно до договору і є отримувачем орендної плати.

У разі виявлення власника він може скористатися належним йому правом на земельну частку (пай), тобто вимагати виділення земельної частки в натурі (на місцевості) або переукласти договір оренди, укладений радою від свого імені, чи припинити його дію.

Законодавство України фактично не регламентує питань використання не витребуваних в ході паювання земельних часток (паїв). У зв'язку з цим пропонуємо на рівні відомчого нормативного акта розробити Положення про використання не витребуваних земельних часток (паїв).