

**Бичко Єлизавета Олександрівна**  
Студентки 3 курсу ФСП НТУУ "КПІ"

## **ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ)**

Після прийняття Незалежності України, в процесі проведення земельної реформи, 6,7млн. селян отримали земельні частки (паї). Проте, це надало селянам не лише право на земельні частки, а й багато правових проблем, які їм необхідно вирішувати під час реалізації свого права.

Вперше можливість паювання земель була передбачена в Земельному Кодексі 1992 р. В ньому проголошувалась приватна власність на землю, а також він містив положення про так звану колективну власність, яка і стала правовою основою для паювання сільськогосподарських земель. Проте, механізм паювання, викладений в цьому кодексі, був дуже недосконалий і на практиці майже не застосовувався. Тому, фактично, паювання земель розпочалося лише в середині 90-х років, з прийняттям указів Президента („Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” від 10 листопада 1994 р. № 666/94 та “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” від 8 серпня 1995 р. № 720/95). В цих указах було чітко визначено хто має право на частку (пай) та прописувались чіткі вказівки щодо розміру таких часток.

Проаналізувавши дані укази можемо чітко визначити різницю між земельною часткою (паєм) та земельною ділянкою. Сертифікат на право на земельну частку (пай) не містив інформації про межі конкретної земельної ділянки, проте в ньому зазначався розмір в умовних кадастрових гектарах і вартість відповідної частки, що належить кожному з членів колективного сільськогосподарського підприємства (КСП). На відміну від Державного акта на право власності на землю, в якому чітко визначені межі й розмір у фізичних гектарах.

При цьому паювання всіх земель здійснювалось у рівних частках, які надавались усім членам КСП.

У новому Земельному Кодексі, прийнятому 25 жовтня 2001 року, було передбачено новий вид земельних часток (паїв). Ця частка надається громадянам з земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств при їх приватизації, а не з земель колишніх КСП.

Правовий режим земельної частки (паю), отриманої при приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, значно відрізняється від правового режиму земельної частки (паю) осіб, що володіли землею на праві колективної власності. В першому випадку законодавство не передбачає посвідчення цього права певним документом, тоді як у другому випадку це право посвідчується сертифікатом на право на земельну частку (пай).

Право на земельну частку (пай), яку отримали члени КСП, є об'єктом ринкового обігу: його можуть 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 вони отримують лише на 2-4 місяці, до виділення земельних часток (паїв) в натурі, у вигляді земельних ділянок та видачі на них державних актів на право власності на землю. Тому процедура отримання і реалізації права на земельну частку (пай) регулюється різними нормами Земельного кодексу.

З переходом до ринкової економіки були створені передумови для ринкового обігу земельних часток (паїв). Це в свою чергу стало поштовхом до залучення цих паїв до ринково орієнтованих сільськогосподарських товариств на основі купівлі їх у власників. Однак, такі дії не були підтримані державною владою і тому був обраний інший шлях для цієї мети – оренда земельних часток (паїв).

Такі договори оренди паїв уклалися на основі сертифікатів на право на земельну частку (пай), як правовстановлюючого документа, що суперечить Закону України «Про оренду землі». Цим законом передбачено передачу в оренду лише земельних ділянок. Тому ні з юридичної, ні з практичної сторін земельна частка (пай) не може бути прирівняна за правовим статусом до земельної ділянки. А власник такого паю – до власника земельної ділянки.

Згідно з указом президента, земельна частка (пай) може бути об'єктом лише таких дій її власника, як купівля-продаж, дарування, міна, спадкування та застава. Всі ці дії охоплюються лише однією правомочністю - розпорядження, оскільки володіння і користування залишилися за підприємством як юридичною особою. Таким чином власник земельної частки (паю) не може передати право користування часткою іншій особі (наприклад на підставі договору оренди), оскільки ніхто не може передати іншій особі більше прав, ніж має сам.

Таким чином, слід зауважити, що сертифікат на земельну частку (пай) не є правостановлюючим документом (він засвідчує лише одну правомочність - розпорядження). Відповідно до чинного законодавства його можна вважати правостановлюючим лише у разі реалізації його власником права вимоги на відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості).

Тому, говорячи про реалізацію права на земельну частку (пай), слід чітко усвідомлювати всі особливості її правового статусу та розуміти її відмінність від правового статусу земельної ділянки.

***Використана література:***

1. Юридичний журнал №2/2003 Кулініч Павло - «Право на земельну частку (пай) та його реалізація.»
2. Указ Президента України «про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999р. № 1529/99