



Багато хто навряд чи задавався питанням різниці між такими термінами як **невитребувані** чи **непереоформлені** земельні паї. Навряд чи багато хто намагався розібратися, чому гроші за невитребувані паї за межами населеного пункту потрапляють в райдержадміністрації, а в межах населеного пункту — в сільські ради. І що, власне, далі відбувається з цими грошима. І чи не найважливіше питання — а чия це земля взагалі?

Дійсно, згідно зі ст. 125, 126 Земельного кодексу України право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації.

Згідно зі статтею 13 Закону України «Про порядок вилучення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» нерозподілені (невитребувані) 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 її власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається в 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 відомо їх місцезнаходження. Зверніть увагу, що у відповідному Порядку організації робіт та порядку розподілу земельних часток від 2004 року у ст. 12 чітко зазначено, що мова йде саме про нерозподілені паї, що з'явилися по завершенні процедури розподілу на загальних зборах,

а зовсім не про непереоформлені паї. У цьому ж законі зазначено, що оформлення державних актів на право власності на земельну ділянку власникам земельних часток здійснюється землевпорядною організацією; власнику видається державний акт на право власності на земельну ділянку ... і ні слова про будь — яку оплату за таке оформлення, яку він повинен вносити.

Відповідно до Перехідних положень **Закону України “Про оренду землі” 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 відповідно до цих сертифікатів.

Таким чином, власник сертифікату стає безперешкодно учасником договору оренди, тобто орендодавцем. Переоформлення документів, що засвідчують право власності, не може, таким чином, вплинути на сам факт його наявності.

Через тривалу, дорогу та складну процедуру переоформлення успадкованого майна чи отримання державного акту власником сертифікату деякі громадяни своєчасно не вчиняють відповідних дій, однак і не відмовляються від свого права. Тому їхнє право охороняється законодавством.

Очікувана позиція від працівників райадміністрацій та сільських рад: орендна плата за користування такою земельною 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. Схоже, останні забули, що вони лише управляють майном і то з дозволу територіальної громади. А звідки взяли такі функції райдержадміністрації, взагалі незрозуміло.

Хибним є погляд, що земельна ділянка, передана в оренду її власником, після його смерті вважається невитребуваною, якщо спадкоємці вчасно не переоформлять право власності на неї. Згідно із ст. 7 та 31 Закону України «Про оренду землі» та Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабміну України від 3 березня 2004 року № 220, смерть орендодавця (власника землі) не є підставою для автоматичного припинення договору оренди землі. Отже, після смерті власника земельної частки (паю) договір оренди землі зберігає свою силу як для орендаря, так і для майбутніх власників землі. Одержавши сертифікат чи державний акт на право власності на земельну ділянку, спадкоємці можуть переоформити договір оренди землі вже на своє ім'я.

Тому, така земельна ділянка, земельна частка (пай) до оформлення спадкоємцями прав на неї не може вважатися невитребуваною. Такі спадкоємці мають законне право отримати орендну плату за користування землею одразу після отримання у державного нотаріуса свідоцтва про право на спадщину.

Таким чином, передача в оренду земельних ділянок, спадкоємці яких не отримали свідоцтв на право на спадщину, а земельні ділянки були здані в оренду спадкодавцем, не може здійснюватися органами місцевого самоврядування чи

органами державної влади, позаяк дані земельні ділянки не набули статусу невитребуваних.

Не слід забувати і про права територіальної громади. За ст. 1277 ЦК України спадщина визнана відумерлою переходить у власність територіальної громади. Територіальна громада, що стала власником відумерлого майна, зобов'язана задовольнити вимоги кредиторів. Тому така громада має бути створена в якості юридичної особи — власника.

Відповідно до згаданої вище ст. 13 Закону України «Про виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням ... РДА можуть передаватися в оренду Чи мається на увазі "**рішення**" як офіційний письмовий документ? Якщо документ, то адміністрації можуть виносити лише розпорядження про передачу в оренду, так як прийняття інших актів не передбачено законом про державні адміністрації. Добре тоді повернемося до закону "Про оренду землі", де зазначено що адміністрації на підставі винесених розпоряджень передають в оренду лише землі державної форми власності, а орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради. Водночас, в даному випадку не переоформлені паї - це приватна форма власності. На підтвердження сказаного в п.5 ст.1268 ЦК України зазначено, що незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини, а отже є його приватною власністю.

То що робить райдержадміністрація з приватною власністю отримувача спадщини чи з майном власників сертифікатів?

Логічно, що до виникнення легітимних сільських рад, створених громадами, такий хаос в документообігу є очевидним і очікуваним. Питання в іншому. За відсутності територіальних громад не існує структури на сьогодні, яка б могла захищати інтереси жителів села. Як бачимо, і сільська рада, і виконавчі структури у ситуації з

непереоформленими паями виконали роль не представницького органу громади чи органу державної влади, а звичайної підприємницької структури, яка по суті займається фіктивним підприємництвом. Ігор Гурняк