

*Гордєєв Володимир Іванович, кандидат
юридичних наук, доцент
кафедри земельного та аграрного
права Національного юридичного*

Особливості надання земельних часток (паїв) на умовах оренди

Природоресурсне законодавство передбачає договірну форму використання природних ресурсів, в тому числі і на умовах оренди. Відповідно до законодавства на умовах оренди надаються в користування земельні ділянки, земельні частки (паї), водні об'єкти. Оренда вказаних об'єктів має свої особливості.

Так, відповідно до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» власники земельної частки (паю) мають право на виділення їх у натурі (на місцевості) та набуття прав власності на виділені в натурі (на місцевості) земельні ділянки. Сертифікати на земельну частку (пай), є дійсними до виділення власникам земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) земельних ділянок та видачі їм державних актів на право власності на землю.

Проте в Україні не всі власники земельних часток (паїв) реалізували право на виділення земельної частки в натурі. В зв'язку з чим вони надають свої земельні частки (паї) в користування іншим суб'єктам на умовах оренди. Земельне законодавство передбачає таку можливість. Основними нормативними актами, якими регулюється оренда земельних часток (паїв) є: Наказ Держкомзему України від 17.01.2000 року №5, яким затверджений Типовий договір оренди земельної частки (паю), а також Постанова Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 року №119, якою затверджений Порядок реєстрації договорів оренди земельної частки (паю). Проте вказані нормативні акти були прийняті більше 15 років тому назад, а тому їх застосування повинне здійснюватися з урахуванням положень Земельного кодексу та законів України.

В зв'язку з чим необхідно звернути увагу на наступне: по-перше, відповідно до Типового договору оренди земельної частки (паю) в предметі договору повинно чітко вказуватися розміщення земельної частки (паю) в межах відповідної земельної ділянки, виділеної в натурі єдиним масивом. Однак стаття 79-1 ЗК України, яка набрала юридичну силу з 01.01.2013 року, вказує, що земельна ділянка вважається сформованою з часу присвоєння кадастрового номеру та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. В свою чергу в ст.4 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» надається визначення єдиного земельного масиву. Тому громадяни, які бажають надати свої земельні частки (паї) в користування на умовах оренди, повинні в першу чергу звернутися з відповідними заявами до сільської ради або районної державної адміністрації про формування єдиного земельного масиву з присвоєнням цій земельній ділянці кадастрового номеру. На нашу думку, відсутність сформованої земельної ділянки, в межах якої знаходяться земельні частки (паї), дозволяють стверджувати про відсутність у власника земельної частки (паю) права на укладання договору оренди. Договори оренди земельної частки (паю) укладені після 01 січня 2013 р. без формування земельної ділянки повинні визнаватися недійсними або неукладеними.

По-друге, згідно п. 4 Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю) від 24.01.2000 року № 119 датою реєстрації договору оренди є дата внесення відповідного запису до Книги реєстрації. Тому відсутність їх реєстрації, відповідно до затвердженої форми книги, підтверджує факт не укладання договору оренди. Крім того, для реєстрації договору оренди орендодавець подає особисто або надсилає поштою до відповідного комітету органу місцевого самоврядування: договір оренди у двох примірниках, сертифікат на право на земельну частку (пай). Аналіз судової практики підтверджує порушення вказаного порядку реєстрації договорів оренди, так як в більшості випадків реєстрація здійснюється за заявами орендаря, а не орендодавця.

По-третє, в окремих випадках власники земельних часток (паїв) не реалізують надано право оренди земельної частки (паю) та не здійснюють оформлення право власності на земельну ділянку шляхом виділення земельної частки (паю) в натурі. В цьому випадку земельні частки (паї) вважаються нерозподіленими (не витребуваними). Згідно листа Держкомзему України від 09.01.2002 земельна частка (пай) залишається не витребуваною, коли особа, якій належить зазначене право, не реалізує його. Виходячи з цього, не витребувана земельна ділянка - це ділянка, щодо якої її власник або користувач не реалізує належні йому права, тобто не оформлює право власності на неї (шляхом виділення в натурі (на місцевості) належної йому земельної частки (паю) і отримання державного акта на право приватної власності на землю) або не надає в оренду належну йому земельну частку (пай).

Між тим земельні частки (паї) належать до категорії земель сільськогосподарського призначення. Тому, держава зацікавлена в постійному використанні цих земель за цільовим призначенням. Тому не випадково в ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток(паїв)» закріплюється, 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. Аналогічну позицію висловив і Вищий адміністративний суд України в своїй Ухвалі від 23.06.2015 у справі № К/800/19463/14, вказав: «До отримання державних актів на право власності на земельну ділянку замість сертифікатів на право на земельну частку (пай), такі земельні частки є не витребуваними, власники таких ділянок вважаються відсутніми, тому дані землі можуть бути передані районною державною адміністрацією на умовах оренди у користування фізичним або юридичним особам».