

УДК 349.42

**І. А. Заплітна**  
аспірант кафедри аграрного, земельного  
та екологічного права імені академіка В. З. Янчука  
Національного університету біоресурсів і природокористування України

### ЩОДО ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ ПРАВОВОЇ ПРИРОДИ НЕВИТРЕБУВАНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)

Як відомо, у процесі земельної реформи в Україні було здійснено спробу переходу від колективної власності на землі сільськогосподарського призначення до приватної. Здійснювалось це шляхом паювання земель, що перебували у власності колективних сільськогосподарських підприємств, яке передбачало поділ земель колективної власності на земельні частки (паї). Попри те, що процес такого поділу відбувався ще у 90-ті роки, проблема визначення правової природи невитребуваних земельних часток (паїв) залишається невирішеною до сьогодні.

Метою статті є визначення поняття невитребуваної земельної частки (паю), її відмежування від нерозподілених земель та внесення пропозицій щодо визначення подальшої юридичної долі таких земельних часток.

Дослідженню питання правової природи земельної частки (паю) присвячені праці таких учених, як О. А. Вівчаренко [1], О. В. Дзера [2], В. М. Єрмоленко [3], П. Ф. Кулинич [4], А. М. Мірошніченко [5], В. В. Носік [6], Ю. С. Петлюк [7], В. І. Семчик [8], проте правова природа невитребуваних земельних часток (паїв) практично не висвітлюється у правовій літературі, а також відсутня однастижна позиція щодо розгляду таких земельних часток як об'єкту ринкового обігу, що вказує на актуальність запропонованого дослідження.

У результаті паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств право на зе-

мельну частку (пай) набули 6,9 млн. селян, з яких лише 6,8 млн. (98%) отримали сертифікати, що посвідчують це право [9]. Зазначене свідчить про те, що не всі громадяни виявили бажання реалізувати своє право на отримання земельної частки (паю). До сьогодні частина земельних часток (паїв) залишаються невитребуваними, про що свідчать дані територіальних органів Держгеокадастру України, наведені у таблиці.

Як бачимо, невитребуваними залишається значна кількість земельних часток (паїв). Якщо взяти до уваги, що середній розмір земельної частки (паю) по Україні становив 4 га, то орієнтовна площа невитребуваних земельних часток (паїв) становить 441 256 га, тому вирішення питання їх подальшої долі на законодавчому рівні є надзвичайно важливим. У свою чергу, жоден чинний законодавчий чи підзаконний нормативно-правовий акт України не містить визначення поняття невитребуваної земельної частки (паю) та не закріплює їх правової природи. Більше того, законодавець у ст. 13 Закону України «Про порядок виділення у натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», вживаючи поняття нерозподілена (невитребувана) земельна ділянка фактично ототожнює невитребувані земельні частки (паї) з нерозподіленими землями.

Проте ми не погоджуємося з таким підходом законодавця та вважаємо, що невитребувані земельні частки (паї) та нерозподілені землі мають

№п/п	Назва області	Кількість невитребуваних сертифікатів про право на земельну частку (пай)
1.	Дніпропетровська	2355 шт.
2.	Житомирська	39609 шт.
3.	Закарпатська	8318 шт.
4.	Запорізька	1475 шт.
5.	Івано-Франківська	22955 шт.
6.	Тернопільська	256 шт.
7.	Харківська	3701 шт.
8.	Херсонська	4460 шт.
9.	Хмельницька	6090 шт.
10.	Черкаська	12017 шт.
11.	Чернівецька	328 шт.
12.	Чернігівська	8750 шт.
<b>Всього 110 314 сертифікатів про право на земельну частку (пай)</b>		

\*Інформація отримана у відповідь на запити автора статті про надання публічної інформації

різну правову природу, зважаючи на такі підстави. Так, насамперед варто звернутись до філологічного тлумачення понять «витребувати» та «розподілити». Словник української мови трактує поняття «витребувати» як «одержати що-небудь на вимогу». У свою чергу значення поняття «розподілити» визначається як «ділити щось між ким-, чим-небудь, даючи кожному окрему частку» [10]. Також земельну частку (пай) не варто ототожнювати із земельною ділянкою. На відміну від земельної ділянки, яка має чітко визначені межі й розмір у фізичних гектарах, земельна частка (пай) являє собою умовну частку сільськогосподарських земель, розмір якої визначений як середній по господарству в умовних кадастрових гектарах, місце знаходження та межі земельної частки (паю) є невизначеними. Громадянин, якому надана земельна частка (пай), не знає точного місця її розташування [11, с. 121].

Спроби розрізнення понять «невитребувана земельна частка (пай)» та «нерозподілені землі» містяться у зареєстрованих у Верховній Раді України законопроектах. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо оптимізації використання масивів земель сільськогосподарського призначення» № 6049 від 07.02.2017 [12] та альтернативний проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» № 6049-1 від 23.02.2017 [13] пропонують визначення нерозподіленої земельної ділянки, під якою розуміють земельну ділянку, яка відповідно до проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) увійшла до площі земель, що підлягає розподілу, але відповідно до протоколу про розподіл земельних ділянок не була виділена власнику земельної (частки) паю. Однак, на нашу думку, у цьому разі недоцільно застосовувати словосполучення «земельна ділянка», оскільки розподіл таких земель не відбувався, а, отже, не відбувалось і виділення таких земель у натурі у земельні ділянки.

Також визначення поняття нерозподілених земель міститься у законопроекті «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» № 5535-1, під якими розуміються сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя, які знаходяться у межах земель сільськогосподарського призначення та суміжно з ними (під господарськими будівлями і дворами, господарськими шляхами і прогонами, польовими дорогами усіх видів, полезахисними лісосмугами та іншими багаторічними насадженнями, ярами, балками, меліоративними системами, гідротехнічними спорудами, штучними

водоймами тощо), у тому числі передані у колективну власність і не розподілені на момент набрання чинності цим Законом [14].

Вважаємо це визначення доцільнішим, зважаючи на те, що Указом Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» [15] встановлювалося, що паюванню підлягають передані у колективну власність сільськогосподарські угіддя, з яких виключались площі деградованих, малопродуктивних, техногенно забруднених сільськогосподарських угідь, що підлягали консервації; заболочені землі; землі, на яких розміщені розвідані родовища корисних копалин загальнодержавного значення, запаси яких затверджені у встановленому законодавством порядку. Тобто не підлягали розподілу несільськогосподарські угіддя та деякі площі сільськогосподарських угідь.

Щодо невитребуваної земельної частки (паю), то вищевказані законопроекти №6049 та №6049-1 пропонують вважати такою земельну частку (пай), на яку не отримано документа, що посвідчує право на неї, або земельну частку (пай), право на яку посвідчено відповідно до законодавства, але яка не була виділена у натурі (на місцевості).

Для порівняння у законодавстві Російської Федерації, яка також здійснювала реформування земельних відносин через паювання земель, міститься тлумачення поняття незатребуваної земельної частки. Так, відповідно до ч. 1 ст. 12-1 Закону РФ «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» незатребуваною земельною часткою може бути визнана земельна частка, що належить на праві власності громадянину, який не передав цю земельну частку в оренду або не розпорядився нею іншим чином протягом трьох і більше років поспіль, окрім земельних часток, права на які зареєстровані відповідно до Федерального закону від 13 липня 2015 р. № 218-ФЗ «Про державну реєстрацію нерухомості», а також земельна частка, відомості про власника якої не містяться у прийнятих до дня вступу у силу Федерального закону від 13 липня 2015 р. № 218-ФЗ «Про державну реєстрацію нерухомості» рішеннях органів місцевого самоврядування щодо приватизації сільськогосподарських угідь, або земельна частка, власник якої помер і відсутні спадкоємці як за законом, так і за заповітом, або ніхто зі спадкоємців не має права успадковувати, або всі спадкоємці усунені від спадкування, або ніхто зі спадкоємців не прийняв спадщини, або всі спадкоємці відмовилися від спадщини і при цьому ніхто з них не вказав, що відмовляється на користь іншого спадкоємця [16].

Однак не можна однозначно погодитися з жодним із вказаних трактувань, оскільки до невитребуваних земельних часток (паїв) не варто відносити

земельні частки (паї), власники яких отримали сертифікат про право на земельну частку (пай), оскільки з цього моменту вони набули права вимоги щодо виділення таких земельних часток у натурі (на місцевості), а також тих земельних часток (паїв), власники яких отримали сертифікат, після чого померли, а їх спадкоємці відсутні, були усунені від права на спадкування, не прийняли спадщини чи відмовилися від її прийняття, оскільки сертифікати про право на такі земельні частки (паї) були ними отримані.

Слід зазначити, що юридична доля таких земельних часток (паїв) законодавством врегульована, хоча й має певні недоліки. Щодо першого варіанту, то розпорядником земельних часток (паїв) є особа, яка отримала сертифікат про право на неї. Така особа, окрім виділення земельної частки у натурі (на місцевості) може передати її у спадщину, укласти договір міни чи оренди. Щодо іншого, то відповідно до ст. 1277 ЦК України у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття орган місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини, а якщо до складу спадщини входить нерухоме майно – за його місцезнаходженням, зобов'язаний подати до суду заяву про визнання спадщини відумерлою. Заява про визнання спадщини відумерлою подається після спливу одного року з часу відкриття спадщини. Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини, а нерухоме майно – за його місцезнаходженням [17].

На нашу думку, однією з проблем визнання спадщини відумерлою є відсутність законодавчо передбачених строків, протягом яких орган місцевого самоврядування зобов'язаний подати до суду заяву про визнання спадщини відумерлою, що сприяє значному затягуванню цього процесу, а також відсутня відповідальність за неподання такої заяви.

Зважаючи на вищевикладене, до невитребуваних земельних часток (паїв) слід відносити земельні частки (паї), власники яких взяли участь у розподілі земель колективної власності, проте не звернулися за отриманням сертифіката про право на земельну частку (пай). Тобто сертифікат на їхнє ім'я видавався, проте через небажання чи неможливість таких громадян звернутися до відповідного органу не був ними отриманий та досі зберігається у ньому.

Таким чином, під невитребуваною земельною часткою (паєм) розуміємо частку у сільськогосподарських угіддях колективного сільськогосподарського підприємства, які підлягали паюванню, документ про право на яку не був отриманий її власником у зв'язку з відсутністю його вимоги.

Щодо питання розпорядження невитребуваними земельними частками (паями), то воно є найбільш законодавчо неврегульоване на даний час, породжує колізії та суперечки.

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про порядок виділення у 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 [18]. Проте, чи правомірним є надання права розпоряджатися цими земельними частками сільській, селищній, міській раді чи райдержадміністрації?

У такій ситуації варто зазначити, що вказані вище органи не можуть вважатися належними розпорядниками таких земельних часток, оскільки останні не перебувають ні у комунальній, ні у державній власності, а відповідно до ст. 4 Закону України «Про оренду землі» орендодавцями земельних ділянок можуть бути сільські, селищні, міські ради у межах повноважень, визначених законом або органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування тільки тоді, коли земельні ділянки є комунальною чи державною власністю відповідно [19].

Окрім того, передача невитребуваних земельних часток (паїв) в оренду за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації передбачає уникнення процедури проведення земельних торгів, оскільки відповідно до ч. 1 ст. 134 Земельного кодексу України продажу на конкурентних засадах підлягає право оренди на земельні ділянки державної чи комунальної власності [20].

Неможливою є реєстрація права оренди на невитребувані земельні частки (паї), оскільки згідно з ч. 1 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження зокрема на земельні ділянки [21], а як нами було наведено вище, невитребувана земельна частка (пай) не являється земельною ділянкою.

Реєстрація договору оренди невитребуваної земельної частки (паю) проводиться відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)» виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю) у Книзі записів реєстрації договорів оренди земельних часток (паїв) [22].

У зв'язку з цим непоодинокими є випадки укладання договорів оренди одних і тих же невитребуваних паїв з різними орендарями. Про наявність

такого свідчить, зокрема судова практика (справа № 912/2369/17, що розглядалася Господарським судом Кіровоградської області [23], справа № 912/871/17, що розглядалася цим же судом [24], справа № 927/421/17, що розглядалася Господарським судом Чернігівської області [25]).

Таким чином, існування невитребуваних земельних часток (паїв) у такому вигляді є проблемним питанням через неможливість визначення органу, уповноваженого на передачу таких паїв у користування, неможливість державної реєстрації такого права, а також неможливості визначення їх точного місця розташування. Зазначене свідчить про недоцільність розгляду невитребуваних земельних часток (паїв) як об'єктів ринкового обігу без виділення їх у натурі у земельні ділянки та визначення компетентного органу управління ними.

Отже, під невитребуваною земельною часткою (паєм) розуміємо частку у сільськогосподарських угіддях колективного сільськогосподарського підприємства, які підлягали паюванню, документ про право на яку не був отриманий її власником у зв'язку з відсутністю його вимоги. На нашу думку, питання щодо невизначеності юридичної долі невитребуваних земельних часток (паїв) можна вирішити, керуючись Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» відповідно до якого передати невитребувані земельні частки (паї) до комунальної чи державної власності у залежності від їх місцезнаходження у межах чи за межами населеного пункту.

Яким же чином здійснити таку передачу? Це можливо зробити, використовуючи механізм, що застосовується до набуття права власності на об'єкти безхазяйного нерухомого майна, передбачений Цивільним кодексом України. Насамперед, кожній сільській, селищній, міській раді чи райдержадміністрації варто скласти реєстр власників невитребуваних земельних часток (паїв), відповідно до невитребуваних сертифікатів, та оприлюднити таку інформацію на інформаційних стендах, офіційних сайтах цих органів, а також у засобах масової інформації, визначивши річний строк, протягом якого власники можуть з'явитись до відповідного органу місцевого самоврядування чи райдержадміністрації та отримати сертифікат про право на земельну частку (пай). У випадку їх нез'явлення протягом цього строку, відповідний орган матиме право подати позовну заяву про визнання права власності на невитребувану земельну частку (пай) до суду. У разі прийняття позитивного рішення, невитребувані земельні частки (паї) будуть передані до комунальної чи державної власності з подальшим виділенням у натурі (на місцевості) та продажем на земельних торгах чи продажем права оренди на них. Також, з метою

подолання наслідків паювання, що виражаються у надмірному подрібненні земель сільськогосподарського призначення, що заважає їх ефективному використанню, варто передбачити обов'язок виділення для подальшого продажу на земельних торгах таких земельних часток (паїв) єдиними земельними масивами з урахуванням обмежень щодо максимальної площі земель сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у власності чи користуванні однієї особи.

### Література

1. Вівчаренко О. А. Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми) / О. А. Вівчаренко. – Івано-Франківськ : Надвірнянська друкарня, 1998. – 179 с.
2. Дзера О. В. Розвиток права власності громадян в Україні : [монографія] / О. В. Дзера. – К. : Вентурі, 1996. – 272 с.
3. Єрмоленко В. М. Правова природа майнового паю колишніх членів КСП / В. М. Єрмоленко // Юридична Україна. – 2008. – № 11. – С. 80–83.
4. Кулинич П. Ф. Право на земельну частку (пай) та його реалізація / П. Ф. Кулинич // Юридичний журнал. – 2003. – № 2. – С. 44–51.
5. Мірошніченко А. М. Правова природа та проблеми реалізації права на земельну частку (пай) / А. М. Мірошніченко // Юридичні науки. – 2005. – № 63–64. – С. 37–40.
6. Носік В. В. Щодо правової природи земельної частки (паю) / В. В. Носік, Т. О. Коваленко // Право України. – 2000. – № 3. – С. 48–53.
7. Петлюк Ю. С. Паювання земель в аграрному секторі економіки / Ю. С. Петлюк // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія «Право». Вип. 156. – К. : НУБПУ, 2010. – С. 94–100.
8. Семчик В. І. Земельний пай не може бути предметом оренди / В. І. Семчик // Правова держава. Щорічник наукових праць. Вип. 8. – К. : Інститут держави і права імені В. М. Корецького НАН України, 1997. – С. 181–182.
9. Саблук П. Т. Аграрна складова в економічних реформах України П. Т. Саблук // Вісник НАН України. – 2001. – № 2. – С. 67–75.
10. Словник української мови : у 11 т. – Т. 6. – К. : Наукова думка, 1970–1980. – 832 с.
11. Заплітна І. А. Правова природа та характеристика земельної частки (паю) / І. А. Заплітна // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України : Серія «Право» / Ред. кол. : С. М. Ніколаєнко (голова) та ін. – К., 2016. – Вип. 243. – С. 117–124.
12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо оптимізації використання масивів земель сільськогосподарського призначення : проект закону від 07.02.2017 № 6049. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=61080](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=61080).
13. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрощення в Україні : проект закону від 23.02.2017 № 6049-1. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=61080](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=61080).

14. Про обіг земель сільськогосподарського призначення : проект закону від 28 грудня 2016 р. № 5535-1. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=60829](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60829).

15. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям : Указ Президента України від 8 серпня 1995 р. № 720/95. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/720/95>.

16. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: закон Российской Федерации от 26 июня 2002 г. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://docs.cntd.ru/document/901821169>.

17. Цивільний кодекс : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-XV // Відомості Верховної Ради України. 2003. – № 40-44. – Ст. 356.

18. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України від 05 червня 2003 р. № 899-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/899-15>.

19. Про оренду землі : Закон України від 06 жовтня 1998 р. №161-XIV // Відомості Верховної Ради України. 1998. № 46-47. – Ст. 280.

20. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.

21. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV XV // Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. ст.553.

22. Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю) : постанова Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 р. № 119. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/119-2000-%D0%BF>.

23. Ухвала Господарського суду Кіровоградської області від 09 жовтня 2017 року по справі № 912/2369/17 // Єдиний державний реєстр судових рішень. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/69436704>.

24. Рішення Господарського суду Кіровоградської області від 30 травня 2017 року по справі № 912/871/17 // Єдиний державний реєстр судових

рішень. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/66961264>.

25. Ухвала Господарського суду Чернігівської області від 16 травня 2017 року по справі № 927/421/17 // Єдиний державний реєстр судових рішень. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/66536409>.

### Анотація

**Заплітна І. А. Щодо проблеми визначення правової природи невитребуваних земельних часток (паїв).** – Стаття.

У статті визначено поняття невитребуваної земельної частки (паю), здійснено його відмежування від нерозподілених земель та зроблено пропозиції щодо визначення подальшої юридичної долі таких земельних часток.

*Ключові слова:* невитребувана земельна частка (пай), юридична доля, земельна реформа, нерозподілені землі, землі сільськогосподарського призначення.

### Аннотация

**Заплитная И. А. О проблеме определения правовой природы невостребованных земельных долей (паев).** –Статья.

В статье определено понятие невостребованных земельных долей (паев), осуществлено их отграничения от нераспределенных земель и сделаны предложения по определению дальнейшей юридической судьбы таких земельных долей.

*Ключевые слова:* невостребованная земельная доля (пай), юридическая судьба, земельная реформа, нераспределенные земли, земли сельскохозяйственного назначения.

### Summary

**Zaplitna I. A. Concerning the problem of determining the legal nature of unclaimed land shares.** – Article.

The article defines the notion of unclaimed land shares, makes it separate from unallocated lands, and proposes to determine the further legal fate of such land shares.

*Key words:* unclaimed land share, legal fate, land reform, unallocated land, agricultural land.