

УДК 349.42

## ПРАВОВА ПРИРОДА ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ)

**І. А. ЗАПЛІТНА, аспірантка\***  
**Національний університет**  
**біоресурсів і природокористування України**  
E-mail: iryna\_kyluk@i.ua

**Анотація.** Стаття присвячена дослідженню правової природи права на земельну частку (пай), а також загальній характеристиці земельного паю. Проаналізовано наукові підходи вчених-правознавців з приводу трактування правової природи права на земельну частку (пай). Встановлено відмінності між поняттями «земельна частка (пай)», «середня земельна частка» та «земельна ділянка». На основі наведених автором ознак, сформульовано визначення поняття «земельна частка (пай)».

**Ключові слова:** земельна частка (пай), земельний масив, колективна власність, умовні кадастрові гектари, сертифікат.

**Актуальність.** Незважаючи на те, що поняття «земельна частка (пай)» було введене Указом Президента України ще в 1994 році, до сьогодення відсутнє законодавчо закріплене його визначення. В юридичній літературі також немає одностайного підходу до трактування правової природи права на земельну частку (пай). Саме тому **метою дослідження** є аналіз думок науковців з приводу визначення поняття «земельна частка (пай)», трактування правової природи права на земельну частку (пай) та на цій основі формулювання власного авторського визначення.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Серед науковців у галузі земельного та аграрного права, які займалися дослідженням правової природи земельної частки (паю), необхідно відзначити О. А. Вівчаренка, О. В. Дзеру, В. М. Єрмоленка, Т. О. Коваленко, П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошніченка, В. В. Носіка, Ю. С. Петлюка, В. І. Семчика, М. В. Шульгу. Проте позиція зазначених вчених не одностайна. Тому загальнонаукове значення цієї статті полягатиме у виявленні проблемних моментів у визначенні правової природи земельної частки (паю).

**Виклад основного матеріалу.** Вперше поняття «земельна частка (пай)» було згадане в Указі Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 року № 666/94. Зокрема, у п. 2 Указу зазначається про те, що організаціям землеустрою необхідно «здійсню-

---

\* Науковий керівник – доктор юридичних наук, професор В. М. Єрмоленко

вати у якомога коротші строки поділ земель, які передано у колективну власність на земельні частки (паї) без виділення їх в натурі (на місцевості)» [1]. Загалом згадування і посилання на поняття земельної частки (паю) містяться у низці нормативно-правових актів.

Так, у п. 1 Указу Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р. № 720/95 вказується на те, що паювання земель передбачає визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості) [2].

Статтею 25 чинного Земельного кодексу України передбачено, що при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю) [3].

Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 5 червня 2003 р. № 899-4 визначає перелік осіб, які мають право на земельну частку (пай) [4].

Зазначені вище нормативно-правові акти дають нам можливість зрозуміти сутність поняття «земельна частка (пай)», проте не наводять його юридичного визначення.

Визначення поняття «земельна частка (пай)» можна знайти і в земельно-правовій літературі, в якій воно запропоноване науковцями. Так, на думку П. Ф. Кулинича, земельна частка (пай) являє собою умовну частку сільськогосподарських земель, розмір якої визначений як середній по господарству в умовних кадастрових гектарах [5]. Т. О. Коваленко характеризує земельну частку (пай) як оцінену в грошовому вираженні та визначену в умовних кадастрових гектарах частину переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь недержавного сільськогосподарського підприємства, яка визначає рівновелику частку участі члена підприємства в земельному пайовому фонді господарства і може бути в установленому чинним законодавством порядку витребувана в натурі (на місцевості) в самостійну земельну ділянку [6, с. 104]. Земельну частку (пай) як право на умовну земельну частку в гектарах з відповідною грошовою оцінкою без виділення у загальному масиві земель визначає Ю. С. Петлюк [7, с. 96].

Якщо звернутися до тлумачення поняття «пай», то варто зазначити, що саме слово «пай» тюркського походження і використовується для позначення частки в майні чи майнових правах. За вітчизняною правовою традицією пайові фонди існують у суб'єктів аграрного права кооперативного типу: колективному сільськогосподарському підприємстві чи сільськогосподарському кооперативі [8, с. 119]. При цьому В. І. Даль визначає «пай» як частку, долю наділу, обміну, ділянку в складчині, артілі, това-

ристві. Термін «паювати» він визначає, як «ділити на паї» [9, с. 9]. У філологічному тлумаченні «пай» – це частка, яка вноситься у капітал якого-небудь товариства (кооперативного, акціонерного та ін.) кожним його членом або дістається кожному при його розподілі [10, с. 16].

Серед ознак земельної частки (паю) можна виділити наступні:

- умовний характер. Місцезнаходження та межі земельної частки (паю) є невизначеними;

- кількісний і вартісний вимір. Вартість земельного паю визначається нормативним шляхом, виходячи з грошової оцінки переданих у колективну власність земель та кількості осіб, які мають право на земельну частку (пай). Розміри земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах визначаються виходячи з вартості земельної частки (паю) та середньої грошової оцінки одного гектара сільськогосподарських угідь для даного підприємства, кооперативу, товариства [2];

- вимірюється в умовних кадастрових гектарах;

- право на земельну частку (пай) посвідчується сертифікатом на земельну частку (пай);

- право на земельну частку пай є підставою для отримання земельної ділянки в натурі (на місцевості) на праві власності [11, с. 49].

Зважаючи на наведені вище ознаки земельної частки (паю), можна переходити до визначення її правової природи.

Серед науковців і практиків немає єдності щодо розуміння суті й характеру правовідносин, що виникають в процесі здійснення права на земельну частку (пай) [11, с. 49].

У науковій літературі існує декілька підходів до визначення правової природи земельної частки (паю). Одні вчені вважають, що земельну частку (пай) слід розглядати в структурі цивільних правовідносин як об'єкт спільної часткової власності [12, с. 166; 13, с. 106, 109–110]. На думку інших – це «колективна спільно-пайова власність на землю» [14, с. 170; 15, с. 181].

Щодо першого підходу варто зазначити, що Земельний кодекс України (в редакції станом на 1992 р.) взагалі спільної часткової власності на землю не передбачав [16]. У Земельному кодексі України 2001 року, а саме у його ст. 88, зазначається, що у випадку спільної часткової власності на земельну ділянку володіння, користування та розпорядження нею здійснюється за згодою всіх співвласників [3]. Проте, якщо врахувати, що у випадку паювання земель таких співвласників може налічуватись сотні, а то й тисячі, здійснення права спільної часткової власності в такому випадку є фактично нереальним.

Якщо розглядати земельну частку (пай) як об'єкт спільної часткової власності, тобто, як конкретну річ, то в цьому разі на земельну частку (пай) повинен розповсюджуватися правовий режим речей. Зважаючи на наведене, варто погодитись із В. М. Єрмоленком за аналогією з його визначенням майнового паю, що поширення на земельний пай правового режиму речей є обмеженим через його умовність, адже такому режиму підлягають лише конкретно визначені речі [17, с. 75]. У свою чергу, зе-

мельна частка (пай) такою конкретно визначеною річчю не є. Так, на думку В. М. Єрмоленка, правова природа майнового паю розкривається через його розгляд як сукупності речей, щодо яких можуть виникати суб'єктивні права і обов'язки в межах відповідного правового режиму. Іншою складовою розуміння майнового паю як суб'єктивного майнового права є вимоги власника майнового сертифікату на: одержання частки доходів від використання; виділення майнового паю в натурі; відшкодування шкоди, завданої протиправними діями інших осіб усьому пайовому фонду або його частині [17, с. 77].

Прихильником речової природи права на земельну частку (пай) є А. М. Мірошніченко. На його думку, важливим аргументом на користь речової природи права на земельну частку (пай) є те, що право на земельну частку (пай) має пріоритет над правом власності на земельну ділянку та не залежить від існування будь-яких зобов'язальних суб'єктів [18, с. 37]. Враховуючи наведений аргумент, можна погодитись з тим, що існування речової природи права на земельну частку (пай) має місце, але вона є обмеженою, і це підтверджується наступним.

Речова природа передбачає можливість володіння, користування та розпорядження річчю, а тому, як зазначає П. Ф. Кулинич, паювання земель є юридичним фактом, що тягне за собою передачу кожному з членів сільськогосподарського підприємства, якому виділена земельна частка (пай), лише права розпорядження нею (в нашому випадку, зважаючи на дію мораторію, розпорядження полягатиме лише у можливості відчуження шляхом міни та передачі у спадщину). Тому ні володіти земельною часткою (паєм), ні тим більше користуватися нею власник такої частки не може не тільки юридично, а й фізично, оскільки земельна частка (пай) не має визначених на місцевості меж [5].

На нашу думку, найповніше розкриває правову природу земельної частки (паю) розуміння її як права вимоги, що є зобов'язальним правом.

Нормами цивільного законодавства України зобов'язання визнається як правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь іншої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку [19].

Виходячи із загального обсягу права вимоги, це право стосується можливості витребування майна в натурі при припиненні членських правовідносин [17, с. 76].

У власників земельних часток (паїв) така можливість є, що підтверджується ст. 6 Указу Президента «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям», в якій зазначено, що у разі виходу власника земельної частки (паю) з колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства за його заявою здійснюється відведення земельної ділянки в натурі в установленому порядку [2].

Заперечуючи зобов'язальну природу права на земельну частку (пай), А. М. Мірошниченко зазначає, що припущення про зобов'язальну природу права на земельну частку (пай) справдиться лише тоді, коли це право з ліквідацією колективних сільськогосподарських підприємств припиниться, оскільки у зобов'язальних відносин припинення зобов'язаної сторони означає припинення зобов'язання [18, с. 38].

З цього приводу цікавою є думка В. І. Семчика. Так, науковець зазначає, що земельний пай – це атрибут права власності юридичної особи (колективного сільськогосподарського підприємства). У зв'язку з ліквідацією колективного сільськогосподарського підприємства як юридична особа перестало існувати, суб'єкта права власності не стало. Не стало і керівного органу, який би вирішував долю спільної земельної ділянки. Отже, процедура ліквідації колективного сільськогосподарського підприємства не завершена, хоча підприємство перестало існувати. Земельні права членів підприємства залишились нереалізованими. Оголошення в деяких випадках новостворених форм господарювання правонаступниками колективного сільськогосподарського підприємства не відповідає чинному законодавству, оскільки правонаступництво виникає у разі реорганізації, при ліквідації таке не має місця. Земля розподіляється між членами колективного сільськогосподарського підприємства в порядку та на умовах, встановлених для процедури ліквідації, яка вважається завершеною лише тоді, коли земля буде розподілена між членами колективного сільськогосподарського підприємства, а особи, які припинили в ньому членство, отримають реальну земельну ділянку [20, с. 183–184].

Зазначене дає нам підстави вважати право на земельну частку (пай) зобов'язальним правом вимоги.

Виходячи з наведених вище ознак земельної частки (паю) її 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 у господарстві 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.

З цього питання В. І. Гуменюк та В. П. Паліюк у своїй збірці про земельну реформу слушно зазначають, що земельна частка (пай) – це ще не конкретна земельна ділянка, а лише право громадянина (члена КСП) на її виділення із земель підприємства [21, с. 40].

Також не слід плутати земельну частку (пай) із середньою земельною часткою, оскільки останній притаманний зовсім інший порядок розрахунку, який визначався ст. 6 Земельного кодексу України в редакції станом на 1992 рік. У цьому Законі підкреслювалося, що розмір середньої земельної частки обчислюється сільською, селищною, міською Радою народних депутатів і при обчисленні враховуються сільськогосподарські угіддя (у тому числі рілля), якими користуються підприємства, установи, організації та громадяни у межах території даної Ради, крім тих під-

приємств, установ і організацій, землі яких не підлягають приватизації. Загальний розмір обчисленої площі поділяється також на кількість осіб, зайнятих у соціальній сфері на селі [16].

**Висновки і перспективи.** Виходячи з наведених вище ознак та аргументів, вважаємо, що земельна частка (пай) – це умовна, визначена в умовних кадастрових гектарах та не визначена межами частка в сільськогосподарських угіддях, переданих у колективну власність, виділення якої в окрему земельну ділянку має право вимагати член колективного сільськогосподарського підприємства при виході з нього.

#### Список літератури

1. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва : Указ Президент України від 10 листопада 1994 р. № 666/94 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/666/94>.
2. 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>.
3. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-3 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/276814>.
4. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України від 5 червня 2003 р. № 899-4 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/899-15>.
5. Кулинич П. Ф. Право на земельну частку (пай) та його реалізація / П. Ф. Кулинич // Юридичний журнал. – 2003. – №2. – С. 44–51.
6. Літопис кафедри трудового, земельного та екологічного права / ред. : В. І. Андрейцев; Євраз. асоц. правн. шк. та правників, Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. Юридичний факультет. Кафедра трудового, земельного і екологічного права. – К. 2007. – 224 с.
7. Петлюк Ю. С. Паювання земель в аграрному секторі економіки [Текст] / Ю. С. Петлюк // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2010. – Вип. 156. – С. 94–100. – (Серія «Право»).
8. Земельне право України : підруч. / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. – К. : Істина, 2003. – 403 с.
9. Толковый словарь живого великорусского языка : в 4-х т. / В. И. Даль. – М. : Прогресс ; Универс, 1994. – Т. 3. – 912 с.
10. Словник української мови : в 11-х т. – К. : Наукова думка, 1970–1980. – Т. 6. – 832 с.
11. Носік В. В. Щодо правової природи земельної частки (паю) / В. В. Носік, Т. О. Коваленко // Право України. – 2000. – №3. – С. 48–53.
12. Дзера О. В. Розвиток права власності громадян в Україні : моногр. / О. В. Дзера. – К. : Вентурі, 1996. – 272 с.
13. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях / М. В. Шульга. – Х. : Консум, 1998. – 394 с.
14. Вівчаренко О. А. Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми) / О. А. Вівчаренко. – Івано-Франківськ : ЗАТ «Надвірнянська друкарня», 1998. – 179 с.

15. Семчик В. І. Земельний пай не може бути предметом оренди / В. І. Семчик // Правова держава. Щорічник наукових праць. – 1997. – Вип. 8. – С. 181–182.

16. Земельний Кодекс України : Закон України від 18 грудня 1990 р. № 561–12 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/561-12>.

17. Єрмоленко В. М. Правова природа майнового паю колишніх членів КСП / В. М. Єрмоленко // Юридична Україна. – 2008. – № 11. – С. 80–83.

18. Мірошніченко А. М. Правова природа та проблеми реалізації права на земельну частку (пай) / А. М. Мірошніченко // Юридичні науки, 2005. – № 63–64. – С. 37–40.

19. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-4 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/43515>.

20. Семчик В. І. Аграрна і земельна реформи. Право і реальність / В. І. Семчик // Правова держава. – 2002. – № 13. – С. 181–188.

21. Гуменюк В. І. Земельна реформа в Україні: правові аспекти / В. І. Гуменюк, В. П. Паліюк. – К. : Вид. дім «Ін Юре», 2005. – 366 с.

#### References

1. Order of the President of Ukraine № 666/94 of November 10, 1994 «On urgent measures to accelerate the land reform in agricultural production». Available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/666/94>.

2. Order of the President of Ukraine № 720/95 of August 8, 1995 «On the procedure for sharing land transferred to collective ownership of agricultural enterprises and organizations». Available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/720/95>.

3. Law of Ukraine № 2768-3 of October 25, 2001 «The Land Code of Ukraine». Available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

4. Law of Ukraine № 899-4 of June 5, 2003 «On the order of selection in nature (on district) land owners of land shares». Available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/899-15>.

5. Kulynych, P. F. (2003). Pravo na zemelnu chastku (pai) ta yoho realizatsiia [The right to land share and its implementation]. Yurydychnyi zhurnal, 2, 44–51.

6. Andreitsev, V. I. (2007). Litopys kafedry trudovoho, zemelnoho ta ekolohichnoho prava [Annals of the department of labor, land and environmental law]. Kyiv, 224.

7. Petliuk, Iu. S. (2010). Paiuvannia zemel v ahrarnomu sektori ekonomiky [Allotment of land in the agricultural sector]. Naukovyi visnyk Natsionalnoho universytetu bioresursiv i pryrodokorystuvannia Ukrainy. Seriya «Pravo», 156, 94–100.

8. Pohribnyi, O. O., Karakash, I. I. (2003). Zemelne pravo Ukrainy [Land Law Ukraine]. Kyiv: Istyna, 403.

9. Dal, V. Y. (1994). Tolkovi slovar zhyvoho velykorusskoho yazyka [Explanatory Dictionary of Russian language]. Moscow: Prohress; Unyver, 3, 912.

10. Slovnyk ukraïnskoi movy [Ukrainian dictionary] (1970–1980). Part 6. Kyiv: Naukova dumka, 832.

11. Nosik, V. V., Kovalenko, T. O. (2000). Shchodo pravovoi pryrody zemelnoi chastky (paiu) [As to the legal nature of the land share]. Pravo Ukrainy, 3, 48–53.

12. Dzera, O. V. (1996). Rozvytok prava vlasnosti hromadian v Ukraini [The development of property rights of citizens in Ukraine]. Kyiv: Ventura, 272.

13. Shulha, M. V. (1998). Aktualnye pravovye problemy zemelnykh otnosheniy v sovremennykh usloviyakh [Actual legal problems of land relations in modern conditions]. Kharkov: Konsum, 394.

14. Vivcharenko, O. A. (1998). Pravo vlasnosti na zemliu v Ukraini (aktualni problemy) [The right to land in vlasnosti Ukraini (aktualni problems)]. Ivano-Frankivsk: ZAT «Nadvirnianska drukarnia», 179.

15. Semchyk, V. I. (1997). Zemelni pai ne mozhe buty predmetom orendy [Land share can not be the subject of lease]. Kyiv: Instytut derzhavy i prava imeni V.M. Koretskoho NAN Ukrainy, 181–182.

16. Law of Ukraine № 561–12 of December 18, 1990 «The Land Code of Ukraine». Available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/561-12>.

17. Yermolenko, V. M. (2008). Pravova pryroda mainovoho paiu kolyshnykh chleniv KSP [The legal nature of property share of former members of the CAE]. Yurydychna Ukraina [Legal Ukraine], 11, 80–83.

18. Miroshnychenko, A. M. (2005). Pravova pryroda ta problemy realizatsii prava na zemelnu chastku (pai) [The legal nature of the problem and the right to land share]. Yurydychni nauky, 63-64, 37–40.

19. Law of Ukraine № 435-4 of January 16, 2003 «Civil Code of Ukraine». Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

20. Semchyk, V. I. (2002). Ahrarna i zemelna reformy. Pravo i realnist [Agrarian and land reform. Law and Reality]. Pravova derzhava, 13, 181–188.

21. Humeniuk, V. I., Paliuk, V. P. (2005). Zemelna reforma v Ukraini: pravovi aspekty [Land reform in Ukraine: legal aspects]. Kyiv: Vyd. dim «In Yure», 366.

## ПРАВОВАЯ ПРИРОДА И ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ (ПАЯ)

И. А. Заплитная

**Аннотация.** *Статья посвящена исследованию правовой природы права на земельную долю (пай), а также общей характеристике земельного пая. Проанализированы научные подходы ученых-правоведов по поводу трактовки правовой природы права на земельную долю (пай). Установлены различия между понятиями «земельная доля (пай)», «средняя земельная доля» и «земельный участок». На основе приведенных автором признаков сформулировано определение понятия «земельная доля (пай)».*

**Ключевые слова:** *земельная доля (пай), земельный массив, коллективная собственность, условные кадастровые гектары, сертификат.*

## LEGAL NATURE AND DESCRIPTION LAND SHARE

I. A. Zaplitnyya

**Abstract.** *The article investigates the legal nature of the right to land share, and the general characteristics of the land unit. Analyzed scientific approaches jurists about the legal interpretation of the nature of rights to land share. Established differences between the concepts of «land share», «average proportion of land» and «land». Based on the author signs, formulated the definition of «land share».*

**Keywords:** *land share, land array, collective ownership, conditional cadastral hectares, certificate.*