

ЗЕМЕЛЬНІ ПАЇ ТА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ: ПРАВОВІ АСПЕКТИ ОБЛІКОВОГО ВІДОБРАЖЕННЯ

Землеволодіння є важливою частиною соціальної, політичної, економічної частини життя суспільства. Правила землекористування визначають, як майнові права на земельні ділянки, виділені в суспільстві. Вони визначають порядок надання доступу до прав користування, управління та передачі землі, а також пов'язані з ними обов'язки та обмеження. Взагалі система землеволодіння визначає хто може використовувати земельні ресурси, на який термін та при яких умовах. Земля належить й належатиме в майбутньому до найважливіших об'єктів матеріального світу.

Цінність землі для розвитку людства, зумовлена тим, що земля є основним предметом правового регулювання, основою з якого є земельне право. Земля є одним з основним елементів виробництва, за допомогою якого сільські та фермерські господарства отримують економічні вигоди та країна в цілому створює матеріальні цінності. Також важливо відзначити, що земля є природним ресурсом, який не створюється людьми. Для розуміння системи землеволодіння в даній тезі розглянуто такі поняття як "земельний пай", "земельна ділянка" та визначити різницю між цими поняттями.

На сьогоднішній день практично всі колишні колективні сільськогосподарські підприємства (далі - КСП) розпайовані. Важко знайти села, мешканців яких не мали б земельних паїв. правонаступники цих господарств для ведення підприємницької діяльності змушені орендувати землю. Для того щоб вести мову про операції із земельними паями, для початку ми повинні розібратись, що таке земельний пай, земельна частка, земельна ділянка та визначити різницю між цими поняттями.

До реформування вся земля належала колективним сільськогосподарським підприємствам на правах колективної власності, на ім'я яких видавались державні акти на право колективної власності на землю. Реальна приватизація землі почалась після появи Указу Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва"^[1](далі – Указ). В назві цього документа вперше згадується поняття "земельний пай". Проаналізувавши Указ про реформування, можна сказати, що земельний пай - це частина землі, що належить сільськогосподарському підприємству, праву на яку передано його власнику.

У відповідності з Указом Президента України "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям"^[2] земельні паї - землі КСП порівну, в умовних кадастрових гектарах та вартісному вираженні, розподіляються між членами господарств. Люди в селі фактично отримували не землю, а лише право на те, щоб отримати її. Тобто земельний пай - це ще не земля, а лише право на отримання її в приватну власність. Право на земельний пай засвідчується сертифікатом на право земельного паю. Його власник має право володіти, користуватися своїм паєм. Оскільки сертифікат засвідчує лише право його власника на отримання земельної ділянки (а не право на саму ділянку), то цей документ не визначає меж земельної ділянки, а вказує лише його площу в умовних кадастрових гектарах і вартість (у гривнях).

Земельні паї можна назвати досить своєрідними об'єктами власності, їх можна використовувати для ведення сільського або фермерського господарства. При чому розпоряджаючись своєю часткою, власник повинен враховувати права та інтереси інших пайовиків. Саме з цієї причини реалізувати права на землю досить важко. Щодо земельної ділянки, тут слід зазначити, що це частина поверхні землі межі якої описані і засвідченні у встановленому порядку, на яку право власності встановлюється державним актом^[3]. Власник знає точно її місце знаходження, також має повне право її використовувати, обробляти.

Отже, розглянувши поняття "земельний пай" та "земельна ділянка" можна зробити висновок, що різниця між правом власності на земельну ділянку та земельний пай полягає в тому, що право на земельну частку - майнове право лише на отримання майнової ділянки у приватну власність для її подальшого використання власником. А правом власності на земельну ділянку – право використання власником, як об'єктом нерухомого майна, що вже безпосередньо є у повній його власності.

¹ Указ президента України Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва, Електронний ресурс, – Режим доступу http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/U666_94.html.

²Указ президента України Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям Електронний ресурс, – Режим доступу http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/U720_95.html.

³ Постанова від 2 квітня 2002 р. № 449 Київ Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою Електронний ресурс. – Режим доступу http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/KP020449.html.