

НЕВИТРЕБУВАНІ ЗЕМЕЛЬНІ ЧАСТКИ ЯК РЕЗУЛЬТАТ ТРАНСФОРМАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Беземчук О. Г., асистент

Постановка проблеми. Трансформації земельних відносин, які відбувались внаслідок земельної реформи ознаменували появу великої кількості власників земельних часток (паїв). Однак частина таких власників в силу різних причин не була готова до реалізації свого права, їх земельні частки залишилися невитребуваними.

Аналіз останніх досліджень. Зазначена проблема знаходиться в полі зору наукових досліджень В.Г. Андрійчука, О.М. Бородіної, В.С. Дієсперова, М.Й. Маліка, В.Я. Месель-Веселяка В.М. Нелепа, Б.Й. Пасхавера, П.Т. Саблука, М.М. Федорова, В.В. Юрчишина та ін. Проте, регіональні особливості досліджуваної проблеми є доволі диференційовані та потребують подальших наукових розробок у цій сфері.

Мета, об'єкт та методика дослідження. Мета дослідження полягає в обґрунтуванні важливості мінімізації невитребуваних земельних часток (паїв), які з'явилися внаслідок трансформаційних процесів у сфері земельних відносин. Об'єктом є процес трансформації земельних відносин, що призвів до появи невитребуваних земельних часток (паїв). Методологічною та теоретичною основою дослідження є системний метод пізнання соціально-економічних явищ і процесів. Зокрема, для вирішення поставлених завдань використовувався історичний та абстрактно-логічний метод економічних досліджень (для формулювання базових принципів, теоретичного узагальнення висновків та аналізу результатів дослідження інших науковців).

Результати дослідження. Згідно ст. 125 та ст.126 Земельного Кодексу України [1] право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав та оформлюється відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" від 01.07.2004 р. № 1952-IV. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

В той же час особлива цінність землі, як об'єкта прав на нерухомість, зумовлює специфіку документів, які підтверджують виникнення та існування права власності та

інших речових прав на неї. Крім того в процесі реалізації в Україні земельної реформи законодавство у сфері земельних відносин неодноразово зазнавало значних змін, в тому числі і в частині визначення документів, що дають власникам та користувачам безапеляційне підтвердження відповідних прав на землю. До 02.05.2009 р. документом, що посвідчував право власності на земельну ділянку незалежно від способу набуття власником такого права, виступав виключно державний акт. З 01.01.2013 р. право власності на земельну ділянку, при її формуванні, посвідчується на загальних засадах посвідчення права власності на об'єкти нерухомого майна, тобто свідоцтвом про право власності, що видає державний реєстратор прав з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [2]. Отже, тепер достатньо буде витягу з кадастру, а відтак функції державної реєстрації прав на землю переходять до місцевих органів юстиції.

Одним з головних завдань проведення земельної реформи було твердження про те, що земля повинна мати свого господаря, що забезпечив би її ефективне використання. Тому вона повинна належати тим, хто її обробляє [3, с. 8]. При цьому здійснювалось паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам, а громадяни, як співвласники земель колективної власності, отримували сертифікати на право на земельну частку (пай). В результаті в Україні було здійснено паювання майже 26,4 млн. га земель сільськогосподарського призначення. Проте, за інформацією Державного агентства земельних ресурсів України більше половини власників розпайованих земель – люди пенсійного віку, третина з них не мала спадкоємців, або ними були іноземці, тоді як більшість працездатних землевласників не мали початкового капіталу для обробітку земельних паїв, а нерідко уміння й бажання. Тому реалізували своє право власності не всі [4].

За даними Головного управління Держземагенства у Житомирській області право на земельну частку (пай) набули 308946 громадян, з них 302818 громадян, або 98,0% отримали сертифікати на право на земельну частку (пай) (табл. 1).

Таблиця 1

**Реалізація громадянами свого права на земельну частку (пай)
в Житомирській області станом на 25 грудня 2012 року**

Показники	Кількість громадян	Відсоткова частка
Набули право на земельну частку (пай)	308946	100,0
Отримали сертифікати на право на земельну частку (пай)	302818	98,0
з них: формили державні акти	270439	89,3
Кількість громадян які отримали право на земельну частку (пай), але з різних причин не отримали сертифікати	6128	2,0
Сертифікати, які не були замінені на державні акти з таких причин:	32379	10,7
- власники померли і не мають спадкоємців	27663	9,1
- сертифікати знаходиться у стадії переоформлення права спадщини	1196	0,4
- не виявили бажання або не визначилися щодо оформлення державних актів взамін сертифікатів	3520	1,2

Джерело: за даними Головного управління Держземагенства у Житомирській області.

Слід відмітити, що питома вага громадян, які реалізували своє право на земельний пай по області досить висока. Проте досі залишаються громадяни, які набули право на земельну частку (пай), але з різних причин не отримали сертифікати на право на земельну частку (пай), всього по області їх налічується 6128 осіб, або 2,0% від загальної кількості громадян. Крім того, по області з різних причин залишаються 10,7% сертифікатів не замінені на державні

акти. Такі земельні частки (паї) називають невитребуваними або нерозподіленими.

До *невитребуваної* земельної частки можна віднести: 1) земельні частки (паї), на які громадяни, котрі мають право на земельну частку (пай) відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю, не отримали сертифікати чи не заявили свої права на частку; 2) земельні частки (паї), на які сертифікат вже отриманий, але власник не розпорядився їм належним чином; 3) власник земельної частки (паю) не з'явився на збори і не взяв участі у розподілі земельних ділянок; 4) громадянин не встиг належним чином оформити право на успадковану земельну частку; 5) власники земельних часток (паїв) ще не отримали державних актів на право власності.

Особливий інтерес становить використання тих земельних часток (паїв), власники яких померли та не мають спадкоємців. В області таких громадян налічується 27663, або 9,1%. Згідно прийнятого обласною владою положення [5], *відумерла спадщина* – це спадщина, на яку ніхто із спадкоємців не претендує з однієї з таких причин: по-перше, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом; по-друге, усі спадкоємці усунені від права на успадкування; по-третє, у разі неприйняття спадкоємцями спадщини; по-четверте, усі спадкоємці, як за законом, так і за заповітом, відмовилися від прийняття спадщини. *Час відкриття спадщини* – день смерті особи або день, з якого оголошується померлою. Отже, сільська, селищна, міська рада (райдержадміністрація) зобов'язані своєчасно виявляти земельні ділянки, які не використовуються та власники яких померли. Відповідно до ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05.06.2003 № 899, 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 їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки [6]. Таким чином, орендна плата за користування такою часткою буде надходити до органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади. А враховуючи складну демографічну ситуацію на селі, приходимо до висновку, що кількість таких земельних часток з кожним наступним роком може тільки збільшуватись. За нашими підрахунками лише в 2010 р. втрати від недоотримання коштів в області сягали більше 1 млн. грн. [7, с. 37].

Висновки. Отже, як показують дані проведеного дослідження, громадяни Житомирської області своє право на земельну ділянку (пай) практично реалізували. Беручи до уваги, що в області показник по невитребуваних земельних частках (паях) складає лише 2%, приходимо до висновку про необхідність вирішення питання щодо мінімізації таких земельних ділянок, як таких, що не можуть існувати в державі з ринковою економікою та приватною власністю на землю. На нашу думку, для цього слід проводити роз'яснювальну та інформаційну роботу з тими власниками земельних часток (паїв) або їх спадкоємцями, які ще не реалізували власне право на землю, не отримавши документів на право на земельну частку (пай). Наступним кроком має бути ефективна реалізація органами місцевого самоврядування положень щодо визнання спадщини відумерлою, а саме організація процесу щодо встановлення спадкоємців, а вразі їх відсутності визнання спадщини відмерлою з подальшим переходом у власність територіальної громади. Це не тільки стимулюватиме спадкоємців на своєчасне оформлення спадщини, а й надасть можливість отримати територіальними громадами сіл, селищ, міст додаткові фінансові ресурси.

Використані джерела інформації

1. Земельний Кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page4>.

2. Методичні рекомендації щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

http://ukurier.gov.ua/media/documents/2013/01/17/18_01_13_rekomendacii.pdf.

3. Саблук П.Т. Підвищення ролі аграрної економічної науки у формуванні та реалізації аграрної політики України / П.Т. Саблук // Економік АПК. – 2001. – № 3. – С.8.

4. Мельник Л.Ю. Наукові аспекти ринку земель / Л.Ю. Мельник, П. М. Макаренко // Економіка АПК. – 2012. – № 9. – С. 10-15.

5. Про надання в оренду нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок власників земельних часток (паїв) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства що входять до складу спадщини, яка може бути визнана відумерлою, та передачу її в комунальну власність територіальної громади [Електронний ресурс]: тимчасове положення від 13.11.09 №1001. – Режим доступу: <http://dkzem.zt.ua/zemmap/41-actualquestions/367-polozenya-2009-11-16.html>.

6. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 р. № 899 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/899-15>.

7. Валінкевич О.Г. Окремі аспекти розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві / О.Г. Валінкевич // Економіка АПК. – 2011. – №1. – С. 34-39.