З початком року в багатьох засобах масової інформації з’явилося нагадування власникам сертифікатів на земельну частку (пай) про необхідність оформлення права власності на землю. Масове поширення такого нагадування пов’язане з тим, що у громадян залишилося менше ніж рік для оформлення права власності на належні їм паї (до 01.01.2025) і у разі неоформленого права власності у встановлений строк, власник земельної ділянки вважатиметься таким, що відмовився від неї.

Варто додати, що в умовах впровадження ринку землі сільськогосподарського призначення, збільшення ринкової вартості земель як об’єктів нерухомого майна, питання оформлення прав на землю за наявності сертифіката є доволі актуальним.

Досить часто мешканці сільських населених пунктів є власниками земельних часток (паїв), право на які вони набули відповідно до Указу Президента України від 08.08.1995 №720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям».

Вперше поняття земельного паю згадується в Указі Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва». Згідно з цим Указом **земельний пай — це частина землі, що належить сільськогосподарському підприємству, права на яку передано його власнику.**

Зі свого боку Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» встановлював, що земельні паї — землі колективних сільськогосподарських підприємств порівну, в умовних кадастрових гектарах та вартісному вираженні, розподіляються між членами господарств.

У [ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05.06.2003 №899-IV (зі змінами) (далі — Закон № 899-IV)](https://protocol.ua/ua/pro_poryadok_vidilennya_v_naturi_stattya_13/) невитребувана земельна частка (пай) визначена як земельна частка (пай): на яку не отримано документа, що посвідчує право на неї або право на яку посвідчено відповідно до законодавства, але яка не була виділена в натурі (на місцевості).

Тож, як бачимо з вищевказаних нормативних документів, земельні паї — це землі, що в певний період часу належали колективним сільськогосподарським підприємствам, кооперативам, акціонерним товариствам та були розподілені між членами таких підприємств, при цьому у таких осіб не виникло право власності на землю, а виникло право її приватизувати.

Стаття 2 Закону № 899-IV визначає, що основним документом, який посвідчує право на земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий районною (міською) державною адміністрацією.

Тому, якщо ви є власником такого сертифіката, то постає питання, що робити з таким документом та які дії необхідно вчинити, щоб оформити право власності на землю.

Насамперед власникам сертифікатів на паї та їх спадкоємцям необхідно знати, що є граничний термін для оформлення прав на землю. Так, якщо власники (або їх спадкоємці) невитребуваної земельної частки до 1 січня 2025 року не оформлять право власності на земельну ділянку, вони вважатимуться такими, що відмовилися від одержання земельної ділянки.

Частина 4 ст. 13 Закону № 899-IV встановлює, що у разі пропуску зазначеного строку така невитребувана земельна частка (пай) після формування її у земельну ділянку за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради (у разі необхідності формування) за заявою відповідної ради буде переходити у судовому порядку у комунальну власність територіальної громади, на території якої вона розташована.

Водночас вказана стаття визначає, що власнику невитребуваної земельної частки у разі пропуску строку для оформлення права власності на земельну ділянку з поважної причини суд може визначити додатковий строк, достатній для такого оформлення.

Хоча вказана стаття і надає власникам сертифікатів у разі пропуску строку можливість звернутися до суду для визначення додаткового, проте ми радимо не чекати останнього дня граничного строку, а почати оформлення права власності вже зараз, адже строку для цього ще більше ніж достатньо.

Документом, що посвідчує право на земельну частку є: сертифікат, свідоцтво про право на спадщину; посвідчені у встановленому законом порядку договори купівлі-продажу, дарування, міни, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай), рішення суду про визнання права на земельну частку (пай). Але, як уже зауважувалося вище, зазначені документи засвідчують лише право на отримання земельної ділянки, а оформленню саме право власності на земельну ділянку, передує низка дій, які займають певний час.

Власнику сертифіката варто врахувати, що державна реєстрація речових прав на земельні ділянки відповідно до частини десятої статті 79-1 Земельного кодексу України здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

**Алгоритм оформлення права власності на земельну частку (пай)**

Відповідно до законодавства, чинного на момент підготовки цієї статті, організацію проведення розподілу земельних ділянок між особами, які мають право на виділення їм земельних часток у натурі, в порядку, визначеному Законом № 899-IV, покладено на відповідні сільські, селищні, міські ради. При цьому підставою для виділення земельної частки (паю) є рішення відповідної сільської, селищної, міської ради.

Тому власнику сертифіката на пай передусім необхідно звернутися до органу місцевого самоврядування із заявою про виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості). Адміністративні збори за подання такої заяви чинним законодавством не передбачені. Строк розгляду такої заяви складає близько 30 днів.

Далі, з рішенням органу місцевого самоврядування про виділення земельної частки, майбутньому землевласнику потрібно звернутися до землевпорядної організації та укласти договір на виконання робіт із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та виготовлення документації із землеустрою.

За фактом виконаних землевпорядною організацією робіт, замовник отримує проєкт землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) та технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Після отримання вищевказаних документів, необхідно присвоїти земельній ділянці кадастровий номер. Для цього вам необхідно звернутися до реєстратора територіального органу Державного земельного кадастру з відповідною заявою та виготовленою технічною документацією.

І, відповідно до [ч. 4 ст. 79-1Земельного Кодексу України](https://protocol.ua/ua/zemelniy_kodeks_ukraini_stattya_79_1/), з моменту присвоєння ділянці кадастрового номера вона вважається сформованою.

Так само сформована земельна ділянка підлягає державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.

Тож за наслідками звернення до територіального органу Державного земельного кадастру, ви отримаєте витяг, який містить інформацію про земельну ділянку та підтверджує внесення даних до Державного земельного кадастру. Строк надання послуг з присвоєння земельній ділянці кадастрового номера та її державної реєстрації складає близько 14 днів. Послуга є безоплатною.

Далі, з технічною документацією та витягом із Державного земельного кадастру, вам необхідно повторно звернутись до органу місцевого самоврядування (селищної ради) з заявою про затвердження проєктної документації із землеустрою. Будь-які адміністративні збори за подачу такої заяви відсутні. Міська чи селищна рада протягом 30 днів розглядає заяву та за наслідком її розгляду ухвалює рішення про затвердження проєкту землеустрою.

Ну і наостанок, отримавши рішення місцевого органу самоврядування про затвердження проєкту землеустрою, необхідно звернутися до найближчого ЦНАПу або державного реєстратора (які досить часто розташовані в одній будівлі з місцевою радою) та провести державну реєстрацію прав власності на земельну ділянку. Адміністративний збір за таку послугу складає 292 гривні, а державна реєстрація здійснюється протягом 5 робочих днів. Після державної реєстрації прав власності ви отримаєте Витяг про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно. На цьому процедура завершена — ви оформили право власності на земельну ділянку.