###### РЕФЕРАТ

На тему:

“Основні документи, що стосуються розпорядження земельними ділянками та паями”

#####

**План**

1. Державний акт на право приватної власності на землю.
2. Сертифікат на право на земельну частку (пай).
3. Договір оренди земельної ділянки.
4. Договір купівлі-продажу земельної ділянки.
5. Договір купівлі-продажу права на земельну частк4 (пай).
6. Договір дарування земельної ділянки.
7. Договір дарування права на земельну частку (пай).
8. Договір застави земельної ділянки.
9. Договір застави права на земельні частку (пай).
10. Заява про виділення земельної ділянки в натурі та видачу Державного акта на право приватної власності на землю.
11. Акт про передачу та прийом земельної частки (паю) в натурі.

Основним документами, що стосуються розпорядження земельними ділянками та паями є наступні:

* + Державний акт на право приватної власності на землю;
	+ Сертифікат на право на земельні частку (пай);
	+ Договір оренди земельної ділянки;
	+ Договір купівлі-продажу земельної ділянки;
	+ Договір купівлі-продажу права на земельну частку (пай);
	+ Договір дарування земельної ділянки;
	+ Договір дарування права на земельну частку (пай);
	+ Договір застави земельної ділянки;
	+ Договір застави права на земельну частку (пай);
	+ Заява про виділення земельної ділянки в натурі та видачу Державного акта на право приватної власності на землю;
	+ Акт про передачу та прийом земельної частки (паю) в натурі.

**Державний акт на право приватної власності на землю.**

Форма державного акта на право приватної власності на землю затверджена Постановою Верховної Ради України від 13 березня 12992 р. “Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею”.

Державний акт на право приватної власності на землю включає прізвище, ім’я, п о батькові та місце проживання громадянина України, якому передається у приватну власність земельна ділянка і вказується площа цієї ділянки. Також у цьому акті вказується дата і номер або договір купівлі-продажу, дата, реєстраційний номер. До Державного акта додається план зовнішніх меж земельної ділянки, кількісна характеристика земель, переданих у приватну власність, зміни в межах земельної ділянки.

Державний акт складається у двох примірниках, в яких вказується кому видано перший примірник і де зберігається другий.

Акт зареєстровують в книзі записів державний актів на право приватної власності на землю за відповідним номером.

Підписується Державний акт голочок Ради.

**Сертифікат на право на земельну часту (пай)**

Форма Сертифіката на право на земельну частку (пай) затверджена Постановою. Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 1995 р. “Про затвердження форми Сертифіката на право на земельну частку (пай) і зразка книги реєстрації Сертифікатів на право на земельну частку (пай)”.

У цьому Сертифікаті вказується назва підприємства, кооперативу, товариства, членом якого є громадянин України, його місцезнаходження, прізвище, ім’я і по батькові громадянина України, якому належить право на земельну частку, яка перебуває у колективній власності, місце проживання громадянина. Тут також вказується площа земельної частки в умовах кадастрових гектарах без визначення меж цієї частки в натурі, вартість земельної частки.

Сертифікат зареєстровують у книзі реєстрації Сертифікатів на право на земельну частку за відповідним номером.

Право на земельну частку може бути об’єктом купівлі-продажу, дарування. Міни, успадкування, застави.

При видачі громадянину Державного акта на прав приватної власності на земельну ділянку цей Сертифікат повертається до відповідної районної державної адміністрації.

Також вказуються зміни, які вносяться до Сертифіката у зв’язку з передачею права на земельну частку.

Підписується Сертифікат головою районної державної адміністрації.

Договір оренди земельної ділянки

В договорі оренди земельної ділянки вказується прізвище, ім’я, по батькові та місце проживання Орендодавця та Орендаря. Орендодавець та Орендар укладають договір про наступне:

1. Предмет договору, в якому вказується загальна площа земельної ділянки, в тому числі площа ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, лісів, інших угідь.

Розташування та межі земельної ділянки визначені на плані земельної ділянки, який додається до цього Договору і є його невід’ємною частиною.

 В предметі договору зазначається строк, на який земельна ділянка надається в оренду для сільськогосподарського використання. Найкращим для сторін в існуючих економічних умовах є укладення договору на строк від трьох до п’яти років. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється на підставі Акту прийому-передачі, який повинен містити дані про якісну характеристику землі на момент передачі.

2.Орендна плата, де зазначено періодичність плати, розмір та форма орендної плати.

Орендна плата визначається в грошовій, натуральній або відробітковій формі.

3.Права і обов’язки сторін. В цьому пункті вказується права та обов’язки Орендодавця та Орендаря.

4.Ризики та відповідальність сторін, де вказується розмір пені, яка нараховується за несплату Орендарем орендної плати. В цьому пункті також зазначається на кого покладається ризик випадкового пошкодження орендованої земельної ділянки.

Якщо недбале ставлення Орендаря до земельної ділянки або інші його дії чи бездіяльність призвели до її деградації, виснаження. Зниження родючості, забруднення, останній зобов’язаний відшкодувати Орендодавцю заподіяну шкоду.

5.Строк дії договору. Договір оренди земельної ділянки набуває чинності після його державної реєстрації. Тут вказується строк дії Договору з моменту набрання ним чинності.

6.Вирішення спорів. Всі спори, які можуть виникнути з цього Договору, вирішуються сторонами шляхом переговорів, а при неможливості вирішення їх таким шляхом – в судовому порядку.

7.Припинення договору, де вказано у разі чого дія договору припиняється.

8.Інші умови. Невід’ємною частиною договору є План земельної ділянки з визначенням її розмірів і місцезнаходження. Відносини, що виникають при виконанні Договору і не застережні в ньому, регулюються чинним законодавством України.

Договір складається у чотирьох примірниках, по одному для кожної із сторін, третій залишається у справах Ради, що реєструвала Договір, четвертий – зберігається у справах державної нотаріальної контори чи приватного нотаріуса.

Підписується Договір оренди земельної ділянки Орендодавцем і Орендарем.

**Договір купівлі-продажу земельної ділянки.**

Договір купівлі-продажу земельної ділянки складається між громадянами України – Продавцем, з одного боку, та Покупцем з іншого боку.

Тут вказується:

1. предмет договору;
2. ціна договору і умови оплати;
3. обов’язки сторін;
4. розгляд спорів;
5. інші умови.

У першому пункті вказується площа, місце розташування, та цільове призначення даної земельної ділянки.

В пункті 2 чітко обумовлюється ціна договору і умови оплати, куди входять грошова оцінка земельної ділянки та ціна, за якою була здійснена купівля-продаж земельної ділянки.

В пункті 3 – обов’язки сторін відзначають детально, що Продавець продав, а Покупець купив, і хто несе ту чи іншу відповідальність, як між собою так і між третіми особами.

В пункті 4 – розгляд спорів акцентується увага на всіх спорах, котрі можуть виникнути з Договору, і що вони вирішуються шляхом переговорів між сторонами, а у разі неможливості вирішення спорів шляхом переговорів – у судовому порядку.

В пункті 5 вказується на кого покладаються усі витрати, пов’язані з укладенням цього Договору, його нотаріальним посвідченням та реєстрацією.

Невід’ємною частиною Договору є:

* + державний акт на право приватної власності на землю;
	+ довідка про визначення грошової оцінки земельної ділянки, видана органи Держкомзему України;

Такий Договір є підставою для видачі власнику державного акта на право приватної власності на землю.

В ньому зазначається кількість примірників Договору і де вони зберігаються.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки підписується Продавцем і Покупцем, завіряється нотаріусом.

**Договір купівлі-продажу права на земельну частку (пай)**

Договір купівлі-продажу права на земельну частку (пай) складається між громадянами України – Продавцем і Покупцем, зазначаються їхні прізвища, ім’я, по батькові та місце проживання.

В такому договорі вказується:

1. Предмет договору.
2. Ціна договору і умови оплати.
3. Обов’язки сторін.
4. Розгляд спорів.
5. Інші умови.

В Предметі Договору вказується серія і номер Сертифіката на право на земельну частку (пай), яким посвідчується право на земельну частку (пай), місце розташування земельної частки, її цільове призначення.

В пункті 2 чітко обумовлюється ціна договору і умови оплати.

В пункті 3 відзначають детально, що Продавець продав, а Покупець купив право на земельну частку (пай), і хто несе ту чи іншу відповідальність, як між собою так і між третіми особами.

В пункті 4 акцентується увага на всіх спорах.

В пункті 5 відзначають на кого покладено оплату всіх витрати, пов’язаних з укладенням такого договору, його нотаріальним посвідченням та реєстрацією.

Невід’ємною частиною Договору є Сертифікат на право на земельну частку (пай).

Такий Договір, після нотаріального посвідчення, підлягає реєстрації районною державною адміністрацією за місцезнаходженням колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського товариства з внесенням відповідних змін до записів у книзі реєстрації Сертифікатів на право на земельну частку (пай).

Вказується кількість примірників Договору і місце їх зберігання.

Підписується Договір Продавця і Покупця, завіряється нотаріусом.

**Договір дарування земельної ділянки.**

Договір дарування земельної ділянки складається між громадянами України – Дарівником та Обдарованим. В такому Договорі вказується:

1. Предмет договору.
2. Вирішення спорів.
3. Інші умови.

В пункті 1 “Предмет договору” зазначається площа, місце розташування та цільове призначення земельної ділянки, яку обдарований прийняв як дар у приватну власність.

В пункті 2 акцентується увага на всіх спорах, котрі можуть виникнути з Договору, і що вони вирішуються шляхом переговорів мі сторонами, а у разі неможливості вирішення спорів шляхом переговорів – у судовому порядку.

В пункту 3 “Інші умови” Дарівник засвідчує, що зазначена земельна ділянка не подарована, не продана чи іншим чином відчужена третім особам, вільна від будь-яких претензій з боку третіх осіб, на неї не покладена відповідними державними органами заборона на відчуження. Усі витрати пов’язані з укладенням цього Договору, його нотаріальним посвідченням та реєстрацією, покладено на Дарівника.

Невід’ємною частиною Договору є:

* + державний акт на право приватної власності на землю;
	+ довідка про визначення грошової оцінки земельної ділянки, видана органами Держкомзему України;

Такий Договір є підставою для видачі власнику державного акта на право приватної власності на землю.

Договір дарування земельної ділянки підписується Дарівником і Обдарований, затверджується нотаріусом.

**Договір дарування права на земельну частку (пай)**

Договір дарування права на земельну частку (пай) складається між Дарівником та Обдарованим. Такий Договір включає:

1. Предмет договору.
2. Інші умови.

В пункті й вказується серія і номер Сертифіката на право на земельну частку (пай), який посвідчує прийняття Обдарованим у дар права на земельну частку (пай). Цей Сертифікат реєструється у книзі реєстрації Сертифікатів на право на земельні частку (пай) за відповідним номером. Тут також зазначається місце розташування, цільове призначення та розмір земельної частки (паю) в умовах кадастрових гектарах, вартість даної земельної частки( пай) не подаровано, не продано чи іншим чином відчужено третім особами, вільне від будь-яких претензій з боку третіх осіб, на нього не накладена відповідними державними органами заборона на відчуження.

В пункті 2 відзначають детально, що

* + Під час підписання цього Договору Дарівник передав Обдарованому зазначений Сертифікат на право на земельну частку (пай).
	+ Право на земельну частку (пай) перейшло до Обдарованого з моменту підписання цього Договору.
	+ Усі витрати пов’язані з укладенням такого Договору, його нотаріальним посвідченням та реєстрацією, покладено на Обдарованого.
	+ Цей Договір є підставою для внесення змін до зазначеного Сертифіката на право на земельну частку (пай).
	+ Договір укладено у трьох примірниках, один з яких залишається у Дарівника, другий – Обдарованого, а третій – зберігається у справах державної нотаріальної контори чи приватного нотаріуса.

## Договір застави земельної ділянки

Договір застави земельної ділянки складається між Заставодавцем і Затставодержателем, вказуються їхні прізвища та місця проживання. В цьому Договорі вказується:

1. Предмет договору
2. Права і обов’язки сторін
3. Звернення стягнення на предмет застави
4. Порядок розгляду спорів
5. Строк дії та інші умови договору

В пункті 1 “Предмет договору” вказується площа земельної ділянки, яку Заставодавець передає в заставу Заставодержателю, місце розташування та цільове призначення земельної ділянки.

Метою цього Договору є забезпечення виконання Застовадавцем зобов’язань перед Заставодержателем за Кредитним договором у зазначеній сумі не пізніше зазначеного терміту у порядку і на умовах, зазначених в ділянки згідно довідки Управління земельних ресурсів, заставна вартість земельної ділянки.

В пункті 2 зазначають право і обов’язки Заставодержателя і Заставодавця.

В пункті 3 “Звернення стягнення на предмет застави” відзначають, що Заставодержатель має право звернути стягнення на предмет застави у випадку невиконання Заставодевцем умов Кредитного договору щодо вчасного повернення наданого Заставодавцеві кредиту.

Реалізація предмета Застави, на який звернено стягнення, здійснюється Заставодержателем в порядку, передбаченому законодавством України.

В пункті 4 акцентується увага на всіх спорах, котрі можуть виникнути 3 Договору.

Відносини, що виникають при виконанні цього Договору і не застережені в ньому, регулюються чинним законодавством України.

В пункті 5 вказуються причини, в результаті яких для договору може бути припинена.

Усі витрати, пов’язані з укладенням даного Договору, його нотаріальним посвідченням та реєстрацією покладаються на дві сторони, в залежності від домовленості.

Договір підписується Заставодавцем і Заставодержателем, завіряється у нотаріуса.

**Договір застави права на земельну частку (пай)**

Заставодаввець і Заставодержатель укладаючи Договір застави права на земельну частку (пай) домовляються про наступне:

1. Предмет застави, де вказується місце розташування земельної частки (паю), місце розташування, цільове призначення. Розмір. Вартість земельної частки (паю) та мета цього Договору і заставна варітьсь права на земельну частку (пай).

2. Права і обов’язки сторін, де зазначено права і обов’язки Заставодавця і Заставодержателя.

3.Зверненя стягнення на предмет застави.

4. Порядок розгляду спорів.

5.Строк діє та цінні умови договору, де вказується, що невід’ємною частиною Договору є Сертифікат на право на земельну частку (пай).

Договір складається в 3-х примірниках, що мають однакову юридичну силу, що одному для кожної сторони і один примірник зберігається в справах державної нотаріальної контори або приватного нотаріуса.

Договір застави права на земельну частку (пай) підписується двома сторонами і нотаріально завіряється.

Заява про виділення земельної ділянки в натурі та видачу

Державного акта на право приватної власності на землю

Заява пишеться членом колективного сільськогосподарського підприємства на ім’я Голови сільської (селищної) ради. Член колективного сільськогосподарського підприємства просить виділити в натурі належну йому земельну частку (пай) із земель цього підприємства та видати Державний акт на право приватної власності на землю, у зв’язку з тим, що він вийшов із даного підприємства.

У заяві вказується бажане місцезнаходження земельної ділянки.

Після видачі Державного акта на право приватної власності на землю громадянин зобов’язується повернути Сертифікат на право на земельну частку (пай) до районної державної адміністрації.

До заяви додається:

1. Копія Сертифікату на право на земельну частку (пай);
2. Витяг з Протоколу Загальних зборів членів КСП.

### Акт про передачу та прийом земельної частки (паю) в натурі

Акт складається відповідно до методичних рекомендацій щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі із земель колективної власності членам колективних сільськогосподарських підприємств і організацій, затверджених показом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства сільського господарства і продовольства України, Української Академіє аграрних наук від 04.06.1996 р.

В цьому акті вказується прізвище, ім’я, по батькові та місце проживання громадянина, який приймає земельну частку (пай), серію та номер Сертифіката, назва КСП, представники власників і користувачів суміжних земельних ділянок, розмір земельної частки (паю) в га, склад сільськогосподарських угідь.

Акт складається про те, що голова правління КСП в присутності: представника сільської (селищної, міської) ради, представників і користувачів суміжних земельних ділянок за участю виконавці польових робіт в особі його представника передає земельну ділянку в натурі власнику Сертифіката на право на земельну частку (пай).

Вказуються межі земельної ділянки і межові знаки дострокового зберігання, які передані під охорону власнику земельної ділянки. Зовнішні межі погоджені з власниками і користувачами суміжних земельних ділянок. Спірних питань немає.

Акт склюється у чотирьох примірниках:

1. Передається власнику Сертифіката.
2. Районному (міському) відділу земельних ресурсів.
3. Сільськогосподарському підприємству.
4. Міській (селищній, міській) раді.

Акт підписуються громадянином, який передав земельну ділянку, громадянином, який прийняв земельну ділянку, власниками та користувачами суміжних земельних ділянок, представником сільської (селищної, міської) ради, представником виконавця польових робіт.