

ЗАХИСТ МАЙНОВИХ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ СЕЛЯН

ІНСТИТУТ СІЛЬСЬКОГО РОЗВИТКУ
КИЇВ–2008

Бібліотечка прав сільських жителів

Упорядник: **Бондарчук В.В**
Захист майнових та земельних прав селян.

Відповідальний за випуск:
Тимошенко Н.В.

Верстка:
Прівен О.Я.

При передруку посилання на Інститут сільського розвитку обов'язкове

Підготовлено та видано в рамках проекту “Підвищення обізнаності сільських жителів щодо своїх прав та можливостей” у рамках програми Європейської комісії: “Демократія та права людини”, який здійснюється за фінансової підтримки Європейської комісії.

ЗМІСТ

Вступ	4
Порядок врегулювання спорів та конфліктів третейським судом	6
Окремі питання захисту прав у судах загальної юрисдикції	16
Захист майнових прав членів реорганізованих колективних сільськогосподарських підприємств	19
Питання земельних правовідносин	29
Практика вирішення спорів та конфліктів постійно діючим третейським судом при всеукраїнській громадській організації “Асоціація спеціалістів в аграрній сфері “Третейська ініціатива”	37

ВСТУП

11.05.2004 року Президент України підписав Закон “Про третейські суди”. До прийняття Закону регулювання відносин, пов’язаних із третейським розглядом справ, ґрунтувалося на Положенні Держарбітражу СРСР “Про порядок розгляду спорів третейськими судами” ще 1975 року. Відсутність сучасного національного закону стримувала розвиток системи третейських судів у нашій державі. Слід відзначити, що третейські суди, як один із найважливіших інститутів громадянського суспільства, розвиваються тоді, коли розвивається громадянське суспільство, і не варто було очікувати такого розвитку в тоталітарну епоху, і тому в суспільстві переважали державні способи врегулювання спорів. З прийняттям закону і набуттям ним чинності процес створення третейських судів почав відбуватися значно активніше, зокрема, у великих містах, таких як Київ, Донецьк, Дніпропетровськ. Сподіваємося, що інститут третейських судів активно використовуватиметься і в селах, де часто виникають спори “побутового” характеру.

Сьогодні настав той момент, коли ідея розгляду спорів третейським судом стала життєво необхідною, особливо у сільській місцевості, де доступ населення до правосуддя значно обмежений рядом чинників. Зрозуміло, що чим більша кількість спорів розглядається, не вдаючись до державних судів, тим вищий рівень самоорганізації суспільства. Для прикладу можна розглянути класичну ситуацію, коли між сусідами виникає спір стосовно меж їхніх земельних ділянок. Чи потрібно сільським жителям завжди йти до державного суду, наймати адвоката, платити держмити – адже це досить дорого й обтяжливо? Існування третейських судів знизить навантаження на державні суди – чим більше спорів розглядатимуть поза класичною судовою системою, тим меншим буде навантаження на суддів.

Слід відзначити, що порядок розгляду справ третейським судом є більш доступним, зокрема: проста процедура, короткі терміни розгляду, розумні витрати, закінченість рішення. До переваг потрібно також зарахувати доступність, простоту та дешевизну розгляду справи. Важливе те, що рішення третейського суду – остаточне, його практично не можна оскаржити. Згідно із законом, таке рішення можна оскаржити не по суті справи, а тільки в зв’язку з грубими порушеннями процедури. Тобто сторони отримують закінчений судовий продукт. Це дозволяє ефективно та швидко вирішувати спори. Споконвічна мета третейського суду – вирішити спір мирним шляхом. Сторони в будь-який момент мають право відмовитися від подальшого розгляду справи. Судовий процес носить конфіденційний характер.

Міжнародна практика свідчить, що інститути третейського розгляду активно використовують у багатьох розвинених країнах світу. Найбільший розвиток вони отримали у Франції, Польщі, Росії. У Росії вже кілька років діє закон про третейські суди, і досвід його застосування свідчить, що третейські суди стали ефективним інструментом розгляду спорів, які виникають між суб’єктами підприємницької діяльності, і такі суди дуже вдало доповнюють систему державного судочинства.

Цілоком природно, що ринкові реформи, поряд з очевидними позитивними наслідками, супроводжуються і негативними явищами. Більшість з них зводиться до зростання числа судових спорів і, відповідно, до надзвичайної перевантаженості судової системи. Пошук ефективних механізмів вирішення спорів, конфліктів та суперечок, їх вдосконалення, постійно продовжується. Цивілізований світ вже давно визнав та сприйняв альтернативні методи розв’язання спорів, найважливішим з яких є третейський суд.

Звернення до третейських судів є особливим засобом вирішення майнових спорів як між суб’єктами господарської діяльності, так і між громадянами – фізичними особами.

Насамперед, такий спосіб вирішення існуючих протиріч може бути застосований для досягнення взаємовигідного для сторін спору рішення без втручання суду загальної юрисдикції.

Третейський суд – недержавний незалежний орган, що утворюється за угодою або відповідним рішенням заінтересованих фізичних або юридичних осіб для вирішення спорів, що виникають із цивільних та господарських правовідносин.

Відповідно до Закону “Про третейські суди”, третейські суди можуть бути двох видів: постійно діючі – їх створюють при організаціях, установах, які не ставлять собі за мету отримання прибутку. Другий тип – це суди ad hoc, їх створюють для вирішення конкретного спору. До компетенції третейських судів належить будь-який спір, що виник з цивільних і господарських правовідносин, крім випадків, прямо визначених в законодавстві. Закон передбачає, що рішення третейського суду є обов’язковими для виконання, а також забезпечуються силою примусового виконання державою відповідно до Закону України “Про виконавче провадження”, якщо учасник спору відмовляється виконати його добровільно.

При третейському розгляді економиться час, кошти, окрім того, часто третейський суд допомагає зберегти нормальні стосунки між сторонами, особливо якщо спір виникає внаслідок саме непорозумінь, а не внаслідок свідомого законного чи не зовсім утиску інтересів однієї сторони діями іншої. Адже такий спосіб вирішення правових суперечок не мусить нести для сторін негативних наслідків, а навпаки, дозволяє сторонам зберегти нормальні відносини і, у результаті компромісу, продовжити нормальні ділові стосунки.

Порівняно з іншими механізмами вирішення спорів, третейські суди володіють цілою низкою переваг, зокрема:

- компетентність, тобто можливість залучення до складу суду не тільки юристів, а також фахівців із інших сфер;
- значно коротші терміни розгляду;
- спрощена процедура звернення до суду та вирішення спорів;
- значно менші судові витрати;
- добровільність звернення до третейського суду й можливість обирати склад суддів;
- конфіденційність розгляду справ;
- сприяє збереженню нормальних стосунків між сторонами спору, конфлікту;
- сприяє підвищенню правової обізнаності населення.

Сторони мають право закінчити справу укладенням мирової угоди як до початку третейського розгляду, так і на будь-якій його стадії, до прийняття рішення. Для третейського суду абсолютно не обов’язковою є така ознака органів судової влади як постійність функціонування та складу, хоча такий варіант не виключається. Також потрібно зазначити, що відповідно до норм чинного законодавства, рішення третейського суду виконується сторонами на добровільній основі. У випадку відмови однієї із сторін виконувати рішення третейського суду, воно примусово виконується органами державної виконавчої служби у порядку, встановленому Законами України “Про третейські суди” та “Про виконавче провадження”.

Особливо гострою проблемою, зокрема, для жителів райцентрів і сіл, є доступ до системи правосуддя. Насамперед, це обумовлено слабким розвитком самої судової системи в сільській місцевості. Третейське судочинство може проводитися у будь-якому населеному пункті, що реально робить його доступним для всіх. Сторони можуть на свій розсуд обрати місце третейського розгляду у третейському суді для вирішення спірного питання.

У даній брошурі висвітлено основні питання, пов’язані із порядком вирішенням спорів у третейському суді, а також окремі питання, що виникають при зверненні до судів загальної юрисдикції. Також брошура містить рекомендації по врегулюванню майнових відносин у реорганізованих колективних сільськогосподарських підприємствах та відповіді на питання, пов’язані із земельними відносинами на селі.

ПОРЯДОК ВРЕГУЛЮВАННЯ СПОРІВ ТА КОНФЛІКТІВ ТРЕТЕЙСЬКИМ СУДОМ

Які є види третейських судів? Який порядок їх створення?

У відповідності зі статтею 7 Закону України “Про третейські суди” (надалі по тексту Закон) можуть створюватися й діяти два види третейських судів: постійно діючі третейські суди й третейські суди для вирішення конкретного спору – суди ad hoc (ситуативні).

Слід зазначити, що всі третейські суди утворюються без статусу юридичної особи. Однак постійно діючі третейські суди можуть створюватися і діяти при зареєстрованих відповідно до діючого законодавства України всеукраїнських громадських організаціях; всеукраїнських організаціях роботодавців; фондових і товарних біржах; саморегулюючих організаціях професійних учасників ринку цінних паперів; торгово-промислових палатах; всеукраїнських асоціаціях кредитних спілок; Центральній спілці споживчих товариств України; об’єднаннях, асоціаціях суб’єктів підприємницької діяльності – юридичних осіб, у тому числі банків. Дані організації повинні прийняти рішення про утворення постійно діючого третейського суду, затвердити й опублікувати положення й регламент даного третейського суду, а також список третейських суддів. Правда, Закон не вказує, де і як засновник повинен опублікувати ці положення й регламент. Також постійно діючий третейський суд підлягає державній реєстрації в Міністерстві юстиції України або його територіальних підрозділах, про що видається свідоцтво встановленого зразка. Такий третейський суд вважається утвореним з моменту його державної реєстрації. Однак, за заявою Міністерства юстиції України, компетентний суд може анулювати реєстраційне свідоцтво у випадку порушення 15-денного строку для реєстрації змін у положення або регламент, або у випадку виявлення протягом 3-х років від дня реєстрації суду недостовірних відомостей у представлених документах. Місцезнаходженням постійно діючого третейського суду є місцезнаходження його засновника, що не обмежує засновника третейського суду в праві визначати розташування третейських суддів за адміністративно-територіальним принципом.

Що таке положення та регламент постійно діючого третейського суду?

Положення про постійно діючий третейський суд та регламент третейського суду затверджуються його засновником і публікуються. Воно повинно містити відомості про його найменування, місцезнаходження, відомості про засновника третейського суду, склад, компетенцію та порядок створення органів самоврядування третейських суддів, порядок обрання голови третейського суду підстави та порядок припинення діяльності третейського суду.

Положення про постійно діючий третейський суд може містити інші положення, визнані засновником за необхідні для забезпечення належної діяльності третейського суду відповідно до Закону України “Про третейські суди”.

Порядок та правила розгляду справ у постійно діючих третейських судах встановлюються цим Законом та регламентом третейського суду. Регламент третейського суду повинен визначати порядок та правила звернення до третейського суду, порядок формування складу третейського суду, правила вирішення спорів третейським судом, інші питання, віднесені до компетенції третейського суду цим Законом. Регламент третейського суду може містити положення, які хоча і не передбачені цим Законом, але не суперечать принципам організації та діяльності третейського суду, визначеним цим Законом, і є необхідними для належного здійснення третейським судом повноважень з третейського вирішення спорів.

Як звернутись до третейського суду?

Для звернення в третейський суд потрібно:

- укласти письмову угоду про передачу спору на розгляд третейського суду або внести третейське застереження у договір, угоду;
- подати заяву (позов) до третейського суду, копію направити відповідачу;
- спільно з іншою стороною здійснити підбір третейського судді або непарної кількості третейських суддів;
- надати суду всі документи, які підтверджують позовні вимоги;
- взяти участь у розгляді справи особисто або через свого уповноваженого представника по довіренню, завіреному нотаріально, у сільській раді, або через адвоката.

Які спори не можуть бути розглянуті у третейському суді?

Відповідно до Закону України “Про третейські суди”, третейські суди не можуть розглядати спори щодо:

- 1) справ у спорах про визнання недійсними нормативно-правових актів;
- 2) справ у спорах, що виникають при укладенні, зміні, розірванні та виконанні господарських договорів, пов’язаних із задоволенням державних потреб;
- 3) справ, пов’язаних з державною таємницею;
- 4) справ у спорах, що виникають із сімейних правовідносин, крім справ у спорах, що виникають із шлюбних контрактів (договорів);
- 5) справ про відновлення платоспроможності боржника чи визнання його банкрутом;
- 6) справ, однією із сторін в яких є орган державної влади, орган місцевого самоврядування, державна установа чи організація, казенне підприємство;
- 7) інших справ, які відповідно до закону підлягають вирішенню виключно судами загальної юрисдикції або Конституційним Судом України;
- 8) справ, коли хоча б одна із сторін спору є нерезидентом України.

Що таке третейська угода? Як її скласти?

Третейська угода – угода сторін про передачу спору на вирішення третейським судом. У відповідності зі статтею 12 Закону України “Про третейські суди” третейська угода може бути укладена у вигляді третейського застереження в договорі, контракті або у вигляді окремої письмової угоди. Третейська угода може містити як вказівку на конкретний третейський суд, так і просте посилання на вирішення відповідних спорів між сторонами третейським судом. Причому якщо сторони не домовилися про інше при передачі спору в постійно діючий третейський суд, регламент третейського суду розглядається як невід’ємна частина третейської угоди. У випадку протиріччя третейської угоди регламенту третейського суду застосовуються положення регламенту.

Третейська угода укладається в письмовій формі і вважається укладеною, якщо вона підписана сторонами або укладена шляхом обміну листами, повідомленнями по телетайпу, телеграфу або з використанням засобів електронного й іншого зв’язку, що забезпечує фіксацію такої угоди, або шляхом направлення відзиву на позов, у якому одна із сторін підтверджує наявність угоди, а інша сторона проти цього не заперечує.

У випадку недотримання передбачених правил, третейська угода є недійсною. Однак недійсність окремих положень договору, що містить третейське застереження, не спричиняє недійсності такого третейського застереження. Третейська угода може мати такий вигляд:

УГОДА

про передачу спору на розгляд у постійно діючий третейський суд

Ми, _____,
(П.І.Б., паспортні дані, ідентифікаційний код, місце проживання)

і _____,
(П.І.Б., паспортні дані, ідентифікаційний код, місце проживання)

уклали дану Угоду про передачу спору, що виник між нами про _____, на розгляд постійно діючого третейського суду при Всеукраїнській громадській організації "Асоціація спеціалістів в аграрній сфері "Третейська ініціатива" (далі по тексту – ПДТС).

З Регламентом ПДТС ознайомлені, зобов'язуємося його дотримуватися й виконувати.

Строк для призначення дати слухання даного спору, кількість і склад суду із вказівкою персонального складу може бути визначений самостійно постійно діючим третейським судом при ВГО "Асоціація фахівців в аграрній сфері "Третейська ініціатива". Погоджуємося, що справа буде розглядатися без нашої участі (за нашої участі).

Забов'язуємося добровільно виконати рішення третейського суду, і, якщо буде потреба, оплатити третейські витрати (третейський збір і гонорар третейського судді) відповідно до Регламенту постійно діючого третейського суду.

Сторони також зобов'язуються добровільно оплатити додаткові третейські витрати відповідно до Регламенту ПДТС.

Місце розгляду спору: _____

Строк розгляду спору до "___" _____ 200__ року.

Місце складання угоди: _____

Дата складання угоди: "___" _____ 200__ року.

Реквізити сторін:

Від Позивача:

Від Відповідача

Підписи сторін:

Які категорії справ може розглядати третейський суд?

Юридичні та/або фізичні особи мають право передати на розгляд третейського суду будь-який спір, який виникає з цивільних чи господарських правовідносин, крім випадків, передбачених законом.

Спір може бути переданий на розгляд третейського суду тільки за наявності між сторонами третейської угоди.

Спір може бути переданий на вирішення третейського суду до прийняття компетентним судом рішення у спорі між тими ж сторонами, з того ж предмета і з тих самих підстав.

Відповідно до Закону України “Про третейські суди”, третейські суди можуть розглядати будь-які справи, що виникають з цивільних та господарських правовідносин, наприклад:

1. Розгляд переддоговірних спорів.
2. Належного виконання умов договорів та стягнення штрафних санкцій.
3. Стягнення матеріальних збитків, спричинених майну фізичних та юридичних осіб.
4. Про визнання права власності на об’єкти нерухомості (житлові та не житлові).
5. При витребуванні майна в натурі (в т. ч. із чужого незаконного володіння).
6. Про розділ та виділення майна по спорах між власниками (за виключенням майна подружжя).
7. Стягнення заборгованості за користування земельним паєм, по оренді земельних ділянок – між фізичними, юридичними особами;
8. Встановлення розміру плати за оренду земельного паю.
9. Визнання договорів цивільно – правового характеру (купівлі – продажу, дарування, поставки, зберігання та ін.) дійсними, недійсними

Які вимоги ставляться до третейських суддів? Хто не може бути третейським суддею?

Третейські судді не є представниками сторін. Третейським суддею може бути призначена чи обрана особа, яка прямо чи опосередковано не заінтересована в результаті вирішення спору, а також має визнані сторонами знання, досвід, ділові та моральні якості, необхідні для вирішення спору.

Третейськими суддями не можуть бути:

- особи, які не досягли повноліття, та особи, які перебувають під опікою чи піклуванням;
- особи, які не мають кваліфікації, погодженої сторонами безпосередньо чи визначеної у регламенті третейського суду;
- особи, які мають судимість;
- особи, визнані в судовому порядку недієздатними.

У разі одноособового вирішення спору третейський суддя постійно діючого третейського суду повинен мати вищу юридичну освіту. У разі колегіального вирішення спору вимоги щодо наявності вищої юридичної освіти поширюються лише на головуючого складу третейського суду.

Які є підстави для відводу чи самовідводу третейського судді? Який порядок відводу чи самовідводу третейського судді?

Третейський суддя не може брати участі у розгляді справи, а після його призначення чи обрання підлягає відводу чи самовідводу у таких випадках:

- якщо він особисто чи опосередковано заінтересований у результаті розгляду справи;
- якщо він є родичем однієї із сторін або інших осіб, які беруть участь у справі, або перебуває з цими особами чи сторонами в особливих стосунках;
- на його прохання або за спільним рішенням сторін;
- у разі встановлення стороною обставин, які дають їй підстави вважати упередженим або не-об’єктивним ставлення третейського судді до справи, про яке сторона дізналася після його обрання чи призначення;
- у разі тривалого, більш як один місяць від дня призначення чи обрання, невиконання ним обов’язків третейського судді у конкретній справі;
- у разі виявлення невідповідності третейського судді вимогам, встановленим статтею 18 Закону України “Про третейські суди”;

- якщо третейський суддя бере участь у вирішенні спору, який прямо чи опосередковано пов'язаний з виконанням ним службових повноважень, наданих державою.

Жодна особа не може бути третейським суддею у справі, в якій вона раніше брала участь як третейський суддя, але була відведена чи заявила самовідвід, як сторона, представник сторони або в будь-якій іншій якості.

У третейському суді для вирішення конкретного спору угодою сторін можуть бути встановлені додаткові підстави для відводу чи самовідводу третейського судді.

У разі звернення до особи за отриманням згоди на обрання чи призначення її третейським суддею у конкретній справі ця особа повинна повідомити про наявність обставин, які є підставами для відводу чи самовідводу відповідно до статті 19 Закону України "Про третейські суди".

Третейський суддя повинен без зволікання повідомити сторони про підстави його відводу чи самовідводу, зазначені у статті 19 Закону, що виникли після початку третейського розгляду, та заявити самовідвід.

За наявності підстав, зазначених у статті 19 Закону, сторона може заявити про відвід обраного нею третейського судді лише у разі, якщо обставини, які є підставою для відводу призначеного чи обраного нею третейського судді, стали відомі цій стороні після його призначення чи обрання. Сторони можуть погоджувати процедуру відводу третейського судді у третейському суді для вирішення конкретного спору.

Процедура відводу третейського судді у постійно діючому третейському суді визначається регламентом третейського суду з додержанням вимог законодавства.

Якщо в третейській угоді або у регламенті третейського суду не визначена процедура відводу третейського судді, то письмова мотивована заява про відвід третейського судді має бути подана стороною протягом трьох днів після того, як цій стороні стали відомі обставини, які є підставою для відводу третейського судді відповідно до цього Закону.

У разі пропуску встановленого строку питання про прийняття заяви про відвід третейського судді вирішується головою третейського суду залежно від причин пропуску строку, якщо інше не передбачено регламентом третейського суду.

Заява сторони про відвід подається третейському судді третейського суду для вирішення конкретного спору, кандидатура якого відводиться, або голові постійно діючого третейського суду.

За відсутності заперечень іншої сторони щодо заявленого відводу третейський суддя є відведеним з дня подання стороною заяви про його відвід.

Якщо інша сторона не погоджується з відводом третейського судді, вона має право протягом трьох днів подати голові третейського суду свої мотивовані заперечення. В цьому випадку питання про відвід вирішується головою третейського суду спільно з іншими третейськими суддями, призначеними чи обраними у справі, протягом п'яти днів з моменту отримання заяви сторони. Їхнє рішення є обов'язковим для сторін.

Незалежно від заперечень однієї сторони третейський суддя, якому заявлений відвід, не може брати участі у справі. Якщо протягом 10 днів після відводу такого третейського судді сторони не погодять іншої кандидатури, спір може бути переданий на вирішення компетентного суду.

Що таке склад третейського суду? Який порядок його формування?

Склад третейського суду формується шляхом призначення чи обрання третейських суддів (третейського судді).

Третейський суд може розглядати справи в складі одного третейського судді або в будь-якій непарній кількості третейських суддів.

У постійно діючому третейському суді кількісний та персональний склад третейського суду визначається за правилами, встановленими регламентом третейського суду.

У третейському суді для вирішення конкретного спору сторони на свій розсуд можуть домовитися про кількісний і персональний склад третейського суду.

За всіх умов третейський суд може розглядати справи в будь-якій непарній кількості третейських суддів.

Якщо сторони не погодили кількісний склад третейського суду в третейському суді для вирішення конкретного спору, то третейський розгляд здійснюється у складі трьох суддів.

Формування складу третейського суду в постійно діючому третейському суді здійснюється в порядку, встановленому регламентом третейського суду.

Формування складу третейського суду в третейському суді для вирішення конкретного спору здійснюється в порядку, погодженому сторонами.

Якщо сторони не погодили іншого, то формування складу третейського суду в третейському суді для вирішення конкретного спору здійснюється в такому порядку:

1) при формуванні третейського суду в складі трьох і більше третейських суддів кожна із сторін призначає чи обирає рівну кількість третейських суддів, а обрані у такий спосіб третейські судді обирають ще одного третейського суддю для забезпечення непарної кількості третейських суддів.

Якщо одна із сторін не призначить чи не обере належної кількості третейських суддів протягом 10 днів після одержання прохання про це від іншої сторони або якщо призначені чи обрані сторонами третейські судді протягом 10 днів після їх призначення чи обрання не оберуть ще одного третейського суддю, то розгляд спору в третейському суді припиняється і цей спір може бути переданий на вирішення компетентного суду;

2) якщо спір підлягає вирішенню третейським суддею одноособово і після звернення однієї сторони до іншої з пропозицією про призначення чи обрання третейського судді сторони не призначать чи не оберуть третейського суддю, то розгляд спору в третейському суді припиняється і цей спір може бути переданий на вирішення компетентного суду.

Головуючий складу третейського суду у справі обирається шляхом відкритого голосування не менш як двома третинами від призначеного чи обраного складу суду.

Сторони конфлікту, призначені чи обрані ними третейські судді та головуючий складу третейського суду повинні забезпечувати додержання вимог Закону України "Про третейські суди".

Хто являється учасниками третейського розгляду?

Учасниками третейського розгляду є сторони і їхні представники. Сторони третейського розгляду – позивач і відповідач. Позивачами є фізичні і юридичні особи, що пред'явили позов про захист своїх порушених прав або прав, що заперечують, або охоронюваних законом інтересів. Відповідачами є фізичні і юридичні особи, яким пред'явлені позовні вимоги.

Частина 5 статті 38 Закону закріплює за сторонами право знайомити з матеріалами справи, робити з них виписки, знімати копії, брати участь у засіданнях третейського суду, надавати докази, брати участь у дослідженні доказів, подавати клопотання, давати письмові й усні пояснення, виступати проти клопотань і доводів інших учасників, заявляти відводи, користуватися іншими правами відповідно до третейської угоди або регламенту третейського суду й Закону.

Питання щодо участі третіх осіб і їхніх процесуальних прав у третейському розгляді вирішується третейським судом відповідно до регламенту третейського суду або угоди сторін у третейському суді ad hoc. Третя особа бере участь у третейському розгляді добровільно й не користується правом оскарження рішення третейського суду.

На яких принципах організовується та діє третейський суд?

Третейський суд утворюється та діє на принципах:

- 1) законності;
- 2) незалежності третейських суддів та підкорення їх тільки законам;

- 3) рівності всіх учасників третейського розгляду перед законом і третейським судом;
- 4) змагальності сторін, свободи в наданні ними третейському суду своїх доказів і у доведенні перед судом їх переконливості;
- 5) обов'язковості для сторін рішень третейського суду;
- 6) добровільності утворення третейського суду;
- 7) добровільної згоди третейських суддів на їхнє призначення чи обрання у конкретній справі;
- 8) арбітрування;
- 9) самоврядування третейських суддів;
- 10) всебічності, повноти та об'єктивності вирішення спорів;
- 11) сприяння сторонам у досягненні ними мирової угоди на будь-якій стадії третейського розгляду.

Як розпочинається розгляд справи у третейському суді?

Розгляд справи третейським судом починається з винесення відповідної ухвали. Підставою порушення справи є позовна заява, подана в письмовій формі, із третейською угодою.

У позовній заяві повинні вказуватися: назва постійно діючого третейського суду або склад третейського суду для вирішення конкретного спору; дата подання позовної заяви; найменування, юридичні адреси (або ПІБ, дата народження, місце проживання, місце роботи) сторін або їхніх представників; позовні вимоги, ціна позову, якщо позов підлягає оцінці; обставини, якими обґрунтовані позовні вимоги, докази, що їх підтверджують, розрахунок вимог; посилання на наявність третейської угоди між сторонами; перелік письмових матеріалів, прикладених до позовної заяви; підпис позивача або його представника з посиланням на документ, що підтверджує повноваження представника. Також до позовної заяви додаються документи, що підтверджують наявність третейської угоди, обґрунтованість позовних вимог, повноваження представника й докази вручення копії позову іншій стороні. Крім того, відповідно до статті 40 Закону, за заявою сторони третейський суд може розпорядитися про забезпечення позову.

У свою чергу відповідач зобов'язаний (а не вправі!) надати третейському суду письмовий відзив на позовну заяву в порядку й строки, передбачені третейською угодою або регламентом третейського суду, але не менш ніж за три дні до першого засідання третейського суду, що вирішує спір.

Відповідач вправі подати зустрічний позов для розгляду третейським судом, якщо такий позов є підвідомчим третейському суду й може бути предметом третейського розгляду відповідно до третейської угоди. Зустрічний позов може бути поданий на будь-якій стадії третейського розгляду до ухвалення рішення в справі.

Який порядок розгляду справи у третейському суді?

Третейський розгляд – процес вирішення спору й ухвалення рішення третейським судом. Слід зазначити, що Закон не закріплює конкретних стадій третейського розгляду й залишає це питання на розсуд регламенту або третейської угоди. Так, у відповідності зі статтею 28 Закону, правила третейського розгляду в третейському суді *ad hoc* визначаються третейською угодою, що не може суперечити обов'язковим положенням Закону. Правила третейського розгляду постійно діючим третейським судом визначаються регламентом третейського суду. Однак з питань, не врегульованим регламентом третейського суду або третейською угодою відносно правил розгляду, третейський суд застосовує норми Закону й може визначити власні правила третейського розгляду, втім, лише в тій частині, що не суперечить принципам організації й діяльності третейського суду, визначеним Законом.

Третейський розгляд здійснюється в засіданні третейського суду за участі сторін або їхніх представників, якщо сторони не домовилися про інше щодо їхньої участі в засіданні. Причому, третейський суд вправі визнати явку сторін у засідання обов'язковою. Розгляд справ третейським судом не обмежено ніякими строками, якщо інше не встановлено регламентом або третейською угодою. При розгляді справи можуть встановлюватися терміни для здійснення окремих процесуальних дій.

Відповідно до статті 44 Закону, у випадках, зазначених у третейській угоді або регламенті, ведеться протокол третейського розгляду.

Третейський суд на початку розгляду повинен з'ясувати в сторін можливість завершити справу мировою угодою й надалі сприяти її укладенню на всіх стадіях процесу. Сторони мають право завершити справу мировою угодою як до початку третейського розгляду, так і на будь-якій його стадії до ухвалення рішення.

У відповідності зі статтею 41 Закону, ненадання витребуваних третейським судом доказів, неявка в засідання третейського суду сторін або їхніх представників, які належним чином були сповіщені про розгляд справи й проведення засідання третейського суду, не є перешкодою для третейського розгляду й ухвалення рішення, якщо причина ненадання документів або неявки сторін у засідання визнана третейським судом неповажною. Таким чином, фактично передбачена можливість заочного провадження.

У відповідності зі статтею 53 Закону, третейський суд може винести ухвалу про припинення третейського розгляду в наступних випадках: спір не підлягає вирішенню в третейських судах України; є рішення компетентного суду між тими ж сторонами, з того ж предмету й на тих же підставах; позивач відмовився від позову; сторони уклали угоду про припинення третейського розгляду; юридична особа, що є стороною, ліквідована; третейський суд є некомпетентним щодо переданого на його розгляд спору; у випадку смерті фізичної особи, що була стороною в справі, якщо спірні правовідносини не допускають правонаступництва.

Який порядок постановлення рішення третейським судом?

У відповідності зі статтею 45 Закону, рішення третейського суду приймається після дослідження всіх обставин справи одноосібно третейським суддею або більшістю голосів третейських суддів, що входять до складу суду. Рішення оголошується на засіданні третейського суду, причому він вправі оголосити лише резолютивну частину рішення. У цьому випадку мотивоване рішення повинне бути направлено сторонам у строк, що не перевищує 5 днів від дня оголошення резолютивної частини рішення. Кожній стороні направляється по одному екземпляру рішення.

У випадку відмови сторони одержати рішення третейського суду або її неявки без поважних причин у засідання третейського суду, де воно оголошується, рішення вважається оголошеним сторонам, про що на рішенні робиться відповідна відмітка, а копія такого рішення надсилається такій стороні.

Рішення третейського суду викладаються в письмовій формі й підписуються одноосібно третейським суддею або повним складом третейського суду, що розглядав справу, у тому числі й третейським суддею, що мав особливу думку.

Слід зазначити, що рішення постійно діючого третейського суду повинне бути скріплене підписом керівника й круглою печаткою юридичної особи – засновника цього третейського суду. Підписи третейських суддів третейського суду для вирішення конкретного спору на рішенні третейського суду засвідчують нотаріально.

За аналогією із Цивільним процесуальним Кодексом, третейський суд може роз'яснити або виправити своє рішення, а також винести додаткове рішення.

Як виконуються рішення третейського суду?

Як бути, коли одна із сторін не виконує добровільно рішення третейського суду?

Рішення третейського суду виконуються зобов'язаною стороною добровільно, в порядку та строки, що встановлені в рішенні.

Якщо в рішенні строк його виконання не встановлений, рішення підлягає негайному виконанню.

Виконання рішення третейського суду, якщо воно потребує вчинення дій органами державної влади, органами місцевого самоврядування та їх службовими особами, здійснюється за умови видачі компетентним судом виконавчого документа.

Заява про видачу виконавчого документа може бути подана до компетентного суду протягом трьох років з дня прийняття рішення третейським судом. Така заява підлягає розгляду компетентним судом протягом 15 днів з дня її надходження до суду.

Сторона, на користь якої виданий виконавчий документ, одержує його безпосередньо у компетентному суді.

Ухвала компетентного суду про відмову в видачі виконавчого документа, якщо вона не була оскаржена в апеляційному порядку, набирає законної сили після закінчення строку на апеляційне оскарження. У разі подання апеляції ухвала компетентного суду набирає законної сили після розгляду справи судом апеляційної інстанції.

Виконавчий документ, виданий на підставі рішення третейського суду, може бути пред'явлений до примусового виконання в строки, встановлені Законом України "Про виконавче провадження".

Який порядок видачі виконавчого документа на рішення третейського суду?

Заява про видачу виконавчого документа може бути подана до компетентного суду протягом трьох років з дня прийняття рішення третейським судом. Така заява підлягає розгляду компетентним судом протягом 15 днів з дня її надходження до суду. Про час та місце розгляду заяви повідомляються сторони, проте неявка сторін чи однієї із сторін не є перешкодою для судового розгляду заяви.

При розгляді заяви про видачу виконавчого документа компетентний суд повинен витребувати справу з постійно діючого третейського суду, в якому зберігається справа, яка має бути направлена до компетентного суду протягом п'яти днів від дня надходження вимоги. У такому випадку строк вирішення заяви про видачу виконавчого документа продовжується до одного місяця.

Ухвала про видачу виконавчого документа направляється сторонам протягом п'яти днів з дня її прийняття. Сторона, на користь якої виданий виконавчий документ, одержує його безпосередньо у компетентному суді.

Після розгляду компетентним судом заяви про видачу виконавчого документа справа підлягає поверненню до постійно діючого третейського суду.

Компетентний суд відмовляє в задоволенні заяви про видачу виконавчого документа, якщо:

- 1) на день прийняття рішення за заявою про видачу виконавчого документа рішення третейського суду скасовано компетентним судом;
- 2) справа, по якій прийнято рішення третейського суду, не підвідомча третейському суду відповідно до закону;
- 3) пропущено встановлений цією статтею строк для звернення за видачею виконавчого документа, а причини його пропуску не визнані судом поважними;

- 4) рішення третейського суду прийнято у спорі, не передбаченому третейською угодою, або цим рішенням вирішені питання, які виходять за межі третейської угоди. Якщо рішенням третейського суду вирішені питання, які виходять за межі третейської угоди, то скасовано може бути лише ту частину рішення, що стосується питань, які виходять за межі третейської угоди;
- 5) третейська угода визнана недійсною компетентним судом;
- 6) склад третейського суду, яким прийнято рішення, не відповідав вимогам статей 16-18 Закону;
- 7) рішення третейського суду містить способи захисту прав та охоронюваних інтересів, які не передбачені законами України;
- 8) постійно діючий третейський суд не надав на вимогу компетентного суду відповідну справу.

Ухвала компетентного суду про відмову у видачі виконавчого документа, якщо вона не була оскаржена в апеляційному порядку, набирає законної сили після закінчення строку на апеляційне оскарження. У разі подання апеляції ухвала компетентного суду набирає законної сили після розгляду справи судом апеляційної інстанції.

Сторони мають право протягом 15 днів після винесення компетентним судом ухвали про відмову у видачі виконавчого документа оскаржити цю ухвалу в апеляційному порядку. Після набрання законної сили ухвалою про відмову у видачі виконавчого документа спір між сторонами може бути вирішений компетентним судом у загальному порядку.

Чи можна оскаржити рішення третейського суду?

Рішення третейського суду є остаточним і оскарженню не підлягає, крім випадків, передбачених Законом "Про третейські суди".

Рішення третейського суду може бути оскаржене стороною у випадках, передбачених Законом, до компетентного суду (суду за місцем розгляду справи третейським судом) відповідно до встановлених законом підвідомчості та підсудності справ.

Рішення третейського суду може бути оскаржене та скасоване лише з таких підстав:

- 1) справа, по якій прийнято рішення третейського суду, не підвідомча третейському суду відповідно до закону;
- 2) рішення третейського суду прийнято у спорі, не передбаченому третейською угодою, або цим рішенням вирішені питання, які виходять за межі третейської угоди. Якщо рішенням третейського суду вирішені питання, які виходять за межі третейської угоди, то скасовано може бути лише ту частину рішення, що стосується питань, які виходять за межі третейської угоди;
- 3) третейську угоду визнано недійсною компетентним судом;
- 4) склад третейського суду, яким прийнято рішення, не відповідав вимогам статей 16-18 Закону України "Про третейські суди".

Заяву про скасування рішення третейського суду може бути подано до компетентного суду протягом трьох місяців дня прийняття рішення третейським судом.

Скасування компетентним судом рішення третейського суду не позбавляє сторони права повторно звернутися до третейського суду, крім випадків, передбачених Законом.

У разі, якщо рішення третейського суду скасовано повністю або частково внаслідок визнання компетентним судом недійсною третейської угоди або через те, що рішення прийнято у спорі, який не передбачений третейською угодою, чи цим рішенням вирішені питання, що виходять за межі третейської угоди, відповідний спір не підлягає подальшому розгляду в третейських судах.

Як проводиться розподіл витрат, пов'язаних із вирішенням справи третейським судом?

Розподіл витрат, пов'язаних з вирішенням спору третейським судом, між сторонами здійснюється третейським судом згідно з третейською угодою або регламентом третейського суду. В разі відсутності посилань у третейській угоді або регламенті третейського суду на порядок розподілу витрат, розподіл між сторонами витрат, які пов'язані з вирішенням спору, здійснюється третейським судом у такому порядку:

- при задоволенні позову витрати покладаються на відповідача;
- при відмові в позові – на позивача;
- при частковому задоволенні позову – на обидві сторони пропорційно розміру задоволених вимог.

У якому місці проводиться розгляд справи третейським судом?

У відповідність із ст. 30 Закону України “Про третейські суди”, за загальним правилом місцем проведення третейського розгляду є місцезнаходження третейського суду, якщо інше не передбачено регламентом третейського суду.

Сторони можуть на свій розсуд обрати місце третейського розгляду у третейському суді для вирішення конкретного спору.

За відсутності такої домовленості місце третейського розгляду визначається третейським судом з урахуванням усіх обставин справи, зокрема, характеру справи, зручності обраного місця третейського розгляду для сторін та складу третейського суду.

ОКРЕМІ ПИТАННЯ ЗАХИСТУ ПРАВ У СУДАХ ЗАГАЛЬНОЇ ЮРИСДИКЦІЇ.

Які основні права осіб, що беруть участь у справі?

Відповідно до ст. 27 Цивільного процесуального Кодексу, особи, які беруть участь у справі, мають право знайомитися з матеріалами справи, робити з них витяги, знімати копії з документів, долучених до справи, одержувати копії рішень, ухвал, брати участь у судових засіданнях, подавати докази, брати участь у дослідженні доказів, задавати питання іншим особам, які беруть участь у справі, а також свідкам, експертам, спеціалістам, заявляти клопотання та відводи, давати усні та письмові пояснення судові, подавати свої доводи, міркування щодо питань, які виникають під час судового розгляду, і заперечення проти клопотань, доводів і міркувань інших осіб, користуватися правовою допомогою, знайомитися з журналом судового засідання, знімати з нього копії та подавати письмові зауваження з приводу його неправильності чи неповноти, прослуховувати запис фіксування судового засідання технічними засобами, робити з нього копії, подавати письмові зауваження з приводу його неправильності чи неповноти, оскаржувати рішення і ухвали суду, користуватися іншими процесуальними правами, встановленими законом.

Особи, які беруть участь у справі позовного провадження, для підтвердження своїх вимог або заперечень зобов'язані подати усі наявні у них докази або повідомити про них суд до або під час попереднього судового засідання.

Особи, які беруть участь у справі, зобов'язані добросовісно здійснювати свої процесуальні права і виконувати процесуальні обов'язки.

Крім прав та обов'язків, визначених у статті 27 Кодексу, позивач має право протягом усього часу розгляду справи змінити підставу або предмет позову, збільшити або зменшити розмір позовних вимог, відмовитися від позову, а відповідач має право визнати позов повністю або частково, пред'явити зустрічний позов.

Сторони можуть укласти мирову угоду на будь-якій стадії цивільного процесу.

Кожна із сторін має право вимагати виконання судового рішення в частині, що стосується цієї сторони.

Який строк позовної давності встановлено чинним законодавством?

Загальний строк позовної давності (тобто термін, у який особа має право звернутися до суду за захистом свої порушених прав чи інтересів), встановлено у три роки. Ця норма передбачена ст. 257 Цивільного кодексу України.

Як пред'являється позов?

Позов пред'являється шляхом подання позовної заяви до суду першої інстанції, де вона реєструється, оформлюється і передається судді в порядку черговості.

Позивач має право об'єднати в одній позовній заяві кілька вимог, які пов'язані між собою.

Яка форма і зміст позовної заяви?

Позовна заява подається в письмовій формі, і вона повинна містити: найменування суду, до якого подається заява;

- 1) ім'я (найменування) позивача і відповідача, а також ім'я представника позивача, якщо позовна заява подається представником, їх місце проживання або місцезнаходження, поштовий індекс, номер засобів зв'язку, якщо такий відомий;
- 2) зміст позовних вимог;
- 3) ціну позову щодо вимог майнового характеру;
- 4) виклад обставин, якими позивач обґрунтовує свої вимоги;
- 5) зазначення доказів, що підтверджують кожну обставину, наявність підстав для звільнення від доказування;
- 6) перелік документів, що додаються до заяви.

Позовна заява підписується позивачем або його представником із зазначенням дати її подання.

Позовна заява повинна відповідати й іншим вимогам, встановленим законом.

До позовної заяви додаються документи, що підтверджують сплату судового збору та оплату витрат на інформаційно-технічне забезпечення розгляду справи.

У разі пред'явлення позову особами, які діють на захист прав, свобод та інтересів іншої особи, в заяві повинні бути зазначені підстави такого звернення.

Якщо позовна заява подається представником позивача, до позовної заяви додається довіреність чи інший документ, що підтверджує його повноваження.

Позовна заява, подана після забезпечення доказів або позову, повинна містити, відомості про забезпечення доказів або позову.

Позивач повинен додати до позовної заяви її копії та копії всіх документів, що додаються до неї, відповідно до кількості відповідачів і третіх осіб.

Як виглядає позовна заява про визнання права власності на земельну частку (пай) та зобов'язання виділити земельну частку (пай) в натурі із земель резервного фонду чи земель запасу?

До _____ суду _____ району Київської області

Позивач: _____

ПІБ, місце проживання, засоби зв'язку

Відповідачі: _____

районна державна адміністрація

_____ селищна рада

(адреса, реквізити, засоби зв'язку)

СГ ТОВ _____

(адреса, реквізити, засоби зв'язку)

ПОЗОВНА ЗАЯВА

Про визнання права власності _____ на земельну частку (пай) та зобов'язання виділити земельну частку (пай) в натурі із земель резервного фонду чи земель запасу.

_____ біля _____ років пропрацювала у с/г колективному господарстві селища Т. Б. району Київської області на посаді музичного вихователя дитячого садка і була звільнена з роботи 26.03.2001 року відповідно до Наказу № 4-к від 24.01.2001 року по СГ ТОВ "Т." за скороченням штатів, по п. 1 ст. 40 КЗпП (копія трудової книжки додається).

При складанні списків осіб, що мають право на земельну частку (пай) _____, _____ спочатку була включена у списки, проте потім, після так званого "уточнення", її прізвище "пропустили", як пояснило керівництво СГ ТОВ "Т."

Неодноразові звернення до СГ ТОВ "Т.", у державні, контролюючі органи, ніяк не вирішили цієї проблеми, земельний пай не видано, при цьому є всі законні підстави на це.

Заяву про вихід з членів КСП я не подавала, а тому на момент як першого складання списків пайовиків, так і "уточнення", мала повне право на отримання землі.

Відповідно до п. 2 Указу Президента України від 8 серпня 1995 року № 720/95 "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям", право на земельний пай мають, зокрема громадяни, які на момент розпаювання були членами сільськогосподарського підприємства.

Відповідно до п.12 Перехідних положень Земельного Кодексу України, до розмежування земель державної і комунальної власності, повноваження щодо розпорядження землями за межами населених пунктів здійснюють відповідні органи виконавчої влади, розпорядження вільними землями резервного фонду у моєму випадку здійснює Б. районна державна адміністрація.

На підставі вищевикладеного, керуючись ст. 4, 130 ЦПК України, п. 12 Перехідних положень Земельного Кодексу України та п. 2 Указу Президента України від 8 серпня 1995 року № 720/95 "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям",

ПРОШУ:

Визнати за _____ право на земельну частку (пай).

Зобов'язати Б. районну державну адміністрацію виділити _____ земельну частку (пай) в натурі із земель запасу.

Оскільки _____ є постраждалою від аварії на ЧАЕС ___ категорії, прошу звільнити від сплати державного мита.

Додатки:

Ксерокопія трудової книжки _____ на ___ аркушах.

Ксерокопія постраждалої від аварії на ЧАЕС ___ категорії на ___ аркушах. (якщо є)

Копії списків списків осіб, що мають право на земельну частку (пай) на ___ аркушах.

Інші докази.

Дата _____

Підпис _____

ЗАХИСТ МАЙОВИХ ПРАВ ЧЛЕНІВ РЕОРГАНІЗОВАНИХ КОЛЕКТИВНИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ.**Що таке врегулювання майнових відносин?**

Врегулювання майнових відносин стосується майже всіх сільськогосподарських підприємств, оскільки Указом Президента України "Про заходи щодо забезпечення захисту майнових прав селян у процесі реформування аграрного сектора економіки" від 29 січня 2001р. №62/2001 передбачено, що власність членів КСП збільшується за рахунок майна, що призначалося, але не використано для погашення заборгованості зі сплати податків і зборів до бюджетів і державних цільових фондів, списаної відповідно до чинного законодавства. Крім того, впроваджується документальне посвідчення права власності на пай шляхом видачі свідоцтва загального зразка.

У врегулюванні майнових відносин зацікавлені обидві сторони цього процесу: колишні члени КСП і підприємство. Члени КСП бажать одержати майно в натурі, або оформити право власності на нього, що дасть їм змогу на законних підставах володіти, користуватись і розпоряджатись майном за власним бажанням, а юридичним особам – правонаступникам КСП – важливо визначитися із правовим статусом майна, яке залишилося у їхньому користуванні, відокремити майно підприємства від майна пайовиків і правильно оформити умови використання майна пайовиків.

Процес врегулювання майнових відносин складається з двох етапів:

1. Формування пайового фонду.
2. Виділення майна в натурі.

Що таке пайовий фонд та який порядок його формування?

Пайовий фонд господарства – це вартість майна, яке має бути розподілене між особами, що мають право на майновий пай, в залежності від їхніх індивідуальних трудових внесків, обрахованих відповідним чином.

На першому етапі вирішення майнових питань проводяться загальні збори колишніх членів колективного сільськогосподарського підприємства, які є співвласниками його майна. Метою проведення зборів є організація процесу врегулювання майнових відносин між користувачами майна реорганізованого КСП та співвласниками. З метою надання правової допомоги розроблені Рекомендації щодо проведення загальних зборів колишніх членів реорганізованого колективного сільськогосподарського підприємства (наказ Мінагрополітики України від 07.02.2001р. № 16).

Збори співвласників проводяться за підтримки органів державної влади та місцевого самоврядування, районних відділів реформування сільського господарства, які надають правову допомогу співвласникам майна та здійснюють необхідну роз'яснювальну роботу.

Підготовка до загальних зборів включає:

1. Підготовку до перших загальних зборів здійснює ініціативна група співвласників майна разом з органами місцевої влади та самоврядування.
2. Розробку порядку денного, призначення дати, часу та місця проведення зборів.
3. Організацію реєстрації учасників.
4. Визначення доповідачів з питань, що виносяться на розгляд зборів.
5. Підготовку наочних матеріалів.
6. Підготовку проектів рішень.
7. Попереднє обговорення питань у трудових колективах бригад і цехів.
8. Забезпечення участі більшості членів господарства у зборах через поширення інформації про загальні збори, повідомлення кожного учасника особисто.

Які питання виносяться на перші загальні збори співвласників майна пайового фонду?

Перші Загальні збори співвласників майна реформованого сільськогосподарського підприємства розглядають такі питання:

1. Про утворення комісії з вирішення майнових питань та затвердження її кількісного та якісного складу.
2. Про затвердження Положення про комісію з організації вирішення майнових питань.

Порядок створення і діяльності Комісії регулює Типове положення про комісію з організації вирішення майнових питань, що виникають у процесі реформування аграрного сектора економіки (постанова Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2001 р. № 177).

Комісія повинна: зібрати і проаналізувати наявну документацію щодо діяльності КСП і його реформування та скласти план дій із зазначенням етапів і термінів виконання робіт. У своїй роботі Комісія керується Порядком оформлення правонаступництва за зобов'язаннями реорганізованих підприємств (наказ Міністерства аграрної політики України від 14 березня 2001 р. №63) і Порядком розподілу та використання майна реорганізованих колективних сільськогосподарських підприємств (наказ Міністерства аграрної політики України від 14 березня 2001 р. №62).

Які дії повинна здійснювати комісія з організації вирішення майнових питань реорганізованого КСП?

1. Перевірити правильність проведення реорганізації КСП, а саме:

- Порядок прийняття вищим органом управління КСП рішення про реорганізацію.
- Організувати проведення інвентаризації та паювання майна, визначення розміру паю кожного із членів КСП.
- Відслідкувати створення юридичних осіб – правонаступників, до яких перейшли права та обов'язки реорганізованого КСП.
- Визначити обсяги майнових прав та обов'язків КСП, що підлягають передачі кожному з правонаступників.
- Проконтролювати правильність виділення майна в рахунок майнових паїв членів КСП, які не стали засновниками новостворених підприємств.
- Проконтролювати затвердження вищим органом управління КСП переліку індивідуально визначеного майна, що підлягатиме передачі кожному з правонаступників у межах визначених для них обсягів правонаступництва.
- Взяти участь у складанні передавального або роздільного балансу.

- Отримати інформацію про державну реєстрацію підприємств – правонаступників.
- Відслідкувати правильність фактичної передачі майна новим власникам.

2. Проаналізувати матеріали процесу паювання:

- Наявність затвердженого Положення про порядок паювання майна.
- Дату складання списків членів КСП, які мають право на майновий пай.
- Членів КСП, з різних причин не врахованих при паюванні майна.
- Порядок розрахунку пайового фонду.
- Методику розрахунку пайового фонду.
- Методику розрахунку майнових паїв.
- Наявність переліків майна.
- Провести інвентаризацію та уточнення вартості майна, капітальних і фінансових вкладень, незавершеного виробництва, коштів, зобов'язань, розрахунків сільськогосподарського підприємства, в тому числі майна пайового фонду на дату вирішення майнових питань.

На базі проведеного аналізу даних розробити Положення про порядок паювання майна, в якому буде визначено:

- право власності членів підприємства на пайовий фонд майна;
 - критерії складання списку осіб, які мають право на майновий пай;
 - дату, на яку проводиться розрахунок майнових паїв;
 - методику розрахунку індивідуальних майнових паїв;
 - порядок виділення майна в натурі співвласникам за їхнім бажанням у період паювання майна.
- Підготувати та провести другі Загальні збори співвласників майна.

Які питання виносяться на другі загальні збори співвласників майна пайового фонду?

На других Загальних зборах розглядаються такі питання:

1. Положення про порядок визначення складу майна пайового фонду КСП (в господарстві, де паювання майна не проводилось).
2. Визначення дати фактичної реорганізації КСП.
3. Затвердження переліку активів та пасивів реорганізованого КСП, відображених у балансі, а також зобов'язань, які не відображені в балансі на дату реорганізації.
4. Затвердження акту розрахунку пайового фонду на дату реорганізації.
5. Затвердження переліків майна на дату реорганізації, зокрема:
 - майна соціальної сфери;
 - майна, яке не підлягає паюванню;
 - майна на суму боргів реорганізованого КСП;
 - майна пайового фонду.
6. Затвердження структури та плану розподілу пайового фонду майна.
7. Затвердження результатів інвентаризації майна пайового фонду та відомості по цьому майну.
8. Затвердження інвентаризаційних різниць та пропозиції щодо їх врегулювання.
9. Затвердження розмірів паїв членів КСП, що не були одержані в натурі, грошми, або цінними паперами при припиненні членства, а також списку осіб, які є їх власниками.
10. Затвердження списку осіб, які мають право на майновий пай, але не були враховані при паюванні майна, та/або осіб, які не мали такого права, але помилково їм було надано.
11. Затвердження пропозицій щодо виділення групі осіб, які є власниками паїв, зі складу майна реорганізованого КСП та передачу у власність співвласникам майна на підставі договорів Про організацію підготовки документального посвідчення права власності на пай та виписки майнових свідоцтв.

Відповідно приймаються такі рішення:

1. Затверджується протокол інвентаризаційної комісії.
2. Затверджується звіт комісії з питань уточнення вартості майна.
3. Затверджується акт розрахунку пайового фонду.
4. Затверджується план розподілу та структура пайового фонду.
5. Затверджується список осіб, які мають право на майновий пай, а також розмір індивідуальних майнових паїв.
6. Приймається рішення про задоволення заяв про вихід членів з КСП з виділенням майнових паїв.
7. Приймається рішення про передачу об'єктів соціальної сфери в комунальну власність.
8. Співвласники, які не мають змоги брати участь у загальних зборах співвласників, можуть до- ручити представляти свої інтереси іншій особі шляхом видачі довіреності, посвідченої но- тариусом або посадовою особою виконавчого комітету сільської ради.

Які документи повинна отримати сільська (селищна рада) з метою видачі свідоцтв про право власності на майновий пай реорганізованого КСП (майнових сертифікатів)?

Перший етап врегулювання майнових відносин завершується видачею сільською радою майнових сертифікатів на підставі затверджених зборами списків осіб. Порядок видачі майнових сертифікатів регламентовано Постановою Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2001 р. № 177 п. 14.

Список документів, які передаються в сільську раду для видачі майнових сертифікатів:

1. список осіб, які мають право на майновий пай, з визначеною індивідуальною майновою часткою,
2. акт розрахунку уточненого пайового фонду,
3. уточнена структура пайового фонду,
4. уточнений перелік майна пайового фонду.

Для отримання нового свідоцтва у разі набуття у власність майнового паю (його частини) на підставі угоди міни, дарування та інших цивільно-правових угод, а також успадкування, до сільської, селищної або міської ради подаються посвідчені в установленому порядку копія відповідної цивільної угоди або копія свідоцтва про право на спадщину, попереднє свідоцтво про право власності на майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства. Після отримання зазначених документів сільська, селищна або міська рада вносить відповідні зміни до списку осіб, які мають право на майно- вий пай підприємства, та анулює попереднє свідоцтво, про що робиться запис у книзі обліку свідоцтв про право власності на майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства.

Усі подані документи формуються в окрему справу по кожному підприємству. Факт оформлен- ня свідоцтва засвідчується гербовою печаткою та підписом голови відповідної ради.

Оформлені свідоцтва реєструються у книзі обліку свідоцтв про право власності на майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства.

- Видача свідоцтва громадянину проводиться безоплатно.
- Відмову у видачі свідоцтва можна оскаржити в судовому порядку.

Який порядок видачі свідоцтв про право власності на майновий пай члена реор- ганізованого КСП (майнових сертифікатів) ?

Порядок видачі, обліку та погашення свідоцтв на право власності на майновий пай члена КСП рег- ламентується Постановою Кабінету Міністрів України № 177 від 28.02.2001 р. та листом Міністер- ства аграрної політики України № 37-25-3-11/3923 від 05.05.2001р.

Свідоцтво видається сільською радою згідно зі списком осіб, що мають право на майновий пай, у разі якщо особа не отримала його в натурі.

Факт оформлення свідоцтва засвідчується підписом Голови ради та гербовою печаткою.

Оформлені Свідоцтва реєструються у Книзі обліку свідоцтв про право на майновий пай.

Зразок свідоцтва затверджено Постановою Кабінету Міністрів України №177. При виготовленні їх на районному рівні можна до них вносити доповнення, зокрема, вказувати структуру пайового фонду. В межах однієї сільської ради бланки свідоцтв мають бути однаковими.

На зворотній стороні бланків варто вказати користувача майна та інформацію про рух майнового паю. Якщо оборотні засоби передані користувачам на умовах товарного кредиту, по мірі сплати розмір пайового фонду в частині оборотних засобів поступово зменшується.

При оформленні спадщини чи відчуженні, в новому свідоцтві вказуватиметься сума паю на день оформлення нового свідоцтва.

При видачі майнових сертифікатів сільським головам потрібно звернути увагу, по-перше, на те, що сертифікати видаються безкоштовно і тільки особисто або особі, що має на це право (в основному, право на спадщину). Якщо особа, що внесена до списку, померла на час видачі свідоцтв, у свідоцтві, де вказуються дані паспорта, записується свідоцтво про смерть.

У випадку успадкування права на майновий пай до сільської ради подаються крім документів, що засвідчують особу, й Свідоцтво та нотаріально посвідчений документ про право цієї особи на спадщину.

При здійсненні відчуження та реоформлення права власності на майновий пай, не отриманий в натурі, шляхом купівлі-продажу, міни та дарування, до органу місцевого самоврядування подається свідоцтво та копія відповідного договору.

Після перевірки документів, що засвідчують особу продавця, сільська рада гасить свідоцтво та приєднує його та копію договору до списку погашених свідоцтв. Новому власнику видається нове Свідоцтво, про що робиться запис у додатковому списку.

При видачі майна власнику в натурі підприємство- правонаступник (користувач) одночасно з підписанням акту приймання-передачі майна вилучає і гасить Свідоцтво шляхом діагонального закреслення лицьової сторони, нанесенням запису "Анульовано" і засвідчення підписом керівника та печаткою підприємства.

Одночасно підприємство – правонаступник (користувач) повідомляє про факт анулювання сільську раду та передає їй погашене свідоцтво та копію акта приймання-передачі майна.

Сільська рада на підставі цих документів робить відмітку про отримання майна в натурі у Книзі обліку та у списку осіб, які мали право на майновий пай реорганізованого КСП і на основі якого видано Свідоцтво.

Слід підкреслити, що укладення будь-яких угод по майнових паях не передбачає обов'язкової нотаріальної форми, проте вони можуть бути оформлені в нотаріальному порядку за бажанням сторін (ст. 54 Закону України "Про нотаріат").

Свідоцтво встановленого зразка є правостановлюючим документом. Угоди про відчуження та оренду майнових паїв можуть посвідчуватись будь-яким нотаріусом незалежно від місця його видачі. При відчуженні майнового паю (видачі свідоцтва про право на спадщину) таке свідоцтво приєднується до примірника угоди, свідоцтва про право на спадщину, що за лишається у справах нотаріуса. В тексті угоди (свідоцтві про право на спадщину) нотаріусом зазначається про необхідність подання примірника угоди (свідоцтва про право на спадщину) до сільської ради з метою отримання нового свідоцтва.

Нове свідоцтво видається тією ж радою, якою було видане попереднє свідоцтво, про що робиться відповідний запис у списку осіб, що мають право на майновий пай.

Відповідно до роз'яснення ДПА України (лист від 19.07.01 № 17-0316-106) державне мито за видачу свідоцтва про право на спадщину справляється в розмірі 0,5 відсотка від вартості майнового сертифікату.

На якій підставі проводиться виділення майна в натурі власникам майнових паїв? Які основні способи використання отриманого майна ?

Другий етап врегулювання майнових відносин – видача майнового паю в натурі. Майновий пай може бути виділений в натурі та переданий його власникові майном, грошима або цінними паперами. Основні напрями використання майнових паїв:

1. Об'єднати свій майновий пай з паями інших співвласників, отримати майно в натурі у спільну часткову власність і передати його до статутного фонду новостворюваної юридичної особи.
2. Отримати майно спільно з іншими членами КСП шляхом укладання договору про спільне володіння, користування та розпорядження майном з подальшою передачею його в оренду єдиним майновим комплексом.
3. Отримати свій майновий пай у натурі індивідуально чи разом зі членами своєї сім'ї і використати його на свій розсуд.
4. Відчужити свій майновий пай будь-яким способом в установленому законом порядку – подарувати, продати, обміняти.

Підставою для виділення майнових паїв в натурі є заява власників майнових паїв про виділення їм майна в натурі. Комісія з організації вирішення майнових питань розглядає ці заяви і готує проект відповідного рішення для розгляду зборами співвласників. Збори співвласників розглядають заяви, проекти рішень Комісії, переліки майна, які запропоновані для виділення у натурі в рахунок майнових паїв, і приймають відповідні рішення, які оформляються протоколом зборів співвласників.

Який порядок оформлення приватної спільної часткової власності власниками майнових паїв?

Для оформлення спільної часткової власності співвласникам майнових паїв, після отримання майнових сертифікатів, необхідно укласти договір про спільне володіння, користування та розпорядження майном, яким встановлюються такі основні положення:

- списки співвласників майна із зазначенням розміру кожного із них в майні, яке перебуває у спільній частковій власності;
- порядок розподілу доходів від використання майна, яке перебуває у спільній частковій власності;
- порядок обрання уповноваженого з числа співвласників, який представляє інтереси інших під час дії договору, перелік його повноважень, порядок контролю за його діяльністю і відповідальність;
- умови переходу права власності на частку в майні співвласників, включаючи певні обмеження щодо можливості розпорядження своєю часткою за певних умов або на певний період часу;
- умови виділення в натурі частки з майна, яке перебуває у спільній частковій власності. До договору додається перелік майна, виділеного з пайового фонду в спільну часткову власність, вказується розмір паю кожного співвласника у гривнях та у відсотках у пайовому фонді.

Договір підписується особисто кожним із співвласників, або іншою особою на підставі доручення співвласника, посвідченого в установленому законом порядку. Обов'язкової нотаріальної форми згідно з чинним цивільним законодавством такий договір не вимагає. Але, для гарантування прав співвласників доцільно підписи завіряти нотаріально (нотаріусом або уповноваженою особою відповідної місцевої ради, що має право вчиняти нотаріальні дії).

Кожен співвласник повинен підписати Довіреність на ім'я уповноваженого, яка завіряється нотаріально або у сільській (селищній) раді.

Якщо сукупна вартість майнових паїв менша за вартість майна, яке співвласники бажають от-

римати, вони можуть об'єднатися з іншими особами. Будь-яке рішення з цього приводу співвласники майна приймають добровільно і за взаємною згодою.

Права власності на майно ці особи набувають після підписання акту приймання-передачі майна від правонаступника КСП до уповноваженого. Якщо громадяни отримали своє майно для створення нової юридичної особи, вони мають право внести в статутний фонд новоствореного підприємства все отримане майно або його частину, але це мають бути чітко визначені інвентарні об'єкти.

В який момент відбувається перехід права власності на майно реорганізованого КСП?

Перехід права власності на майно до власника або групи співвласників від підприємства- правонаступника (користувача) відбувається в момент передачі цього майна та оформлення акта приймання-передачі. Уповноважений від співвласників, що діє за договором про спільне володіння, користування і розпорядження майном, приймає від підприємства майно, яке належить співвласникам, на підставі Акту приймання-передачі майна, який підписує уповноважений від співвласників та власник (уповноважена особа) сільськогосподарського підприємства. Отримавши майно співвласники повинні повернути майнові сертифікати керівнику реформованого підприємства- правонаступника (користувача), який зроби́ть на них відмітку про отримання майна в натурі і ставить підпис та печатку (п. 12 листа Мінагрополітики №37-25-3-11/3923 від 05.05.2001 року Щодо порядку видачі, обліку та погашення Свідоцтва про право власності на майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства (майновий сертифікат)), при цьому вказується номер та дата акта приймання-передачі майна.

В актах приймання-передачі основних засобів обов'язково мають бути вказані інвентарні номери об'єктів нерухомості.

При прийманні-передачі транспортних засобів, самохідних машин і механізмів у акті вказується:

1. Марка і модель.
2. Рік випуску.
3. Номер двигуна.
4. Номер шасі.
5. Державний номер.
6. Уточнена вартість.

Підприємство, яке видало майно в рахунок майнового паю, протягом п'яти днів із дня підписання акта приймання-передачі майна передає органу місцевого самоврядування, яке видало Свідоцтво, копію акта приймання-передавання майна та Свідоцтва з відміткою про видачу майна в натурі. Орган місцевого самоврядування на підставі цих документів робить відмітку про отримання майна в натурі в Книзі обліку та в списку осіб, які мають право на майновий пай реорганізованого підприємства і на основі якого видано Свідоцтво.

Одночасно з підписанням акта приймання-передачі майно списується з балансу КСП і до нього не може бути застосоване виконавче провадження, бо чітко виписані всі реквізити, які підтверджують належність цих засобів співвласниками.

Запаси і готова продукція повинні бути розшифровані за видами, вказується "рахунок такий-то на суму ___ згідно з додатком № ___". А в додатку подається повний перелік (кількість, вартість за одиницю і загальна вартість).

При передачі співвласниками незавершеного виробництва чітко визначається його структура, місцезнаходження. Наприклад: 100 га озимої пшениці, 50 га оранки, вказується номер поля і складається відповідний акт.

Уповноважений від співвласників проводить державну перереєстрацію транспортних засобів та об'єктів нерухомості, що належать співвласникам.

В якому порядку проводиться перереєстрація транспортних засобів на нових власників?

Перереєстрація транспортних засобів та нерухомого майна здійснюється на одного із співвласників (Голову Комітету співвласників чи іншу уповноважену особу) за їхнім рішенням, чи відразу на орендаря без права відчуження.

Якщо транспортні засоби реєструються на ім'я одного із співвласників, то слід до органу реєстрації (Державтоінспекції) подати такі документи:

- Договір про спільне володіння, користування та розпорядження майном.
- Письмова згода співвласників на реєстрацію транспортних засобів на ім'я конкретної особи, справжність підписів яких засвідчена сільським головою (чи нотаріусом).
- Рішення загальних зборів про затвердження переліку майна пайового фонду, яке виділяється співвласникам при виході з членів КСП.
- Акт приймання-передачі майна.

Якщо транспортні засоби реєструються за юридичною особою – орендарем, то слід до органу реєстрації (Державтоінспекції) подати такі документи:

- договір про спільне володіння, користування та розпорядження майном;
- копія рішення загальних зборів про затвердження переліку майна пайового фонду, яке виділяється співвласникам при виході з КСП;
- договір оренди майна, із зазначенням у ньому рішення щодо реєстрації за орендарем транспортних засобів;
- реєстраційні документи;
- акти приймання – передачі транспортних засобів.

Під час реєстрації в “особливі відмітки” свідоцтва про реєстрацію транспортного засобу вноситься запис: “зняття з обліку без співвласників заборонено”.

В якому порядку проводиться реєстрація права власності на нерухоме майно?

Для реєстрації нерухомого майна слід здійснити такі дії:

- уповноважена особа подає заяву до Бюро технічної інвентаризації (БТІ) про виготовлення технічного паспорту на кожний об'єкт нерухомості, або видачу його копії;
- після отримання технічного паспорту співвласники звертаються до органів місцевого самоврядування із заявою про видачу свідоцтв про право власності на кожен об'єкт нерухомості. До заяви додається: технічний паспорт; копія договору про спільне володіння, користування і розпорядження майном; копія акту приймання-передачі майна від підприємства- правонаступника; рішення зборів співвласників про оформлення права власності на майно.
- після отримання свідоцтва співвласники реєструють право власності на нерухоме майно в БТІ.

Документальне оформлення права власності на об'єкти нерухомості здійснюється в наступній послідовності:

1. Співвласник або співвласники (голова Комітету співвласників або уповноважена особа) подають до БТІ заяву про виготовлення технічного паспорту на кожний об'єкт нерухомості або видачу копії технічного паспорта, якщо такий був виготовлений раніше.
2. Після отримання технічної документації (технічного паспорта) співвласники звертаються до органів місцевого самоврядування із заявою про видачу свідоцтв про право на об'єкт нерухомості.

До заяви додаються:

- технічний паспорт;
- копія договору про спільне володіння, користування і розпорядження майном, що знаходяться у спільній частковій власності;

- копія Акта приймання-передачі майна співвласниками від підприємства- правонаступника;
 - рішення зборів співвласників (витяг з протоколу) про оформлення права власності на об'єкти нерухомості.
3. Орган місцевого самоврядування розглядає заяви і приймає рішення та видає свідоцтва про право власності (на кожний об'єкт нерухомості окремо) із зазначенням адреси об'єкта і переліку його співвласників.
 4. Співвласники звертаються до БТІ із заявою про реєстрацію права власності на об'єкти нерухомості. До заяви додаються перелік документів, передбачених Тимчасовим положенням про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України 7 лютого 2002 року № 7/5 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 лютого 2002 року № 157/6445.
 5. БТІ здійснює реєстрацію об'єктів нерухомості і видає співвласникам свідоцтва устанавленого зразка, про що робиться відповідний запис у Реєстрі прав власності на нерухоме майно.
- Процес документального оформлення права власності на об'єкти нерухомості вважається завершеним після отримання свідоцтв про право власності на об'єкти нерухомості в органах місцевого самоврядування та їх державної реєстрації у БТІ.

Як може використовуватись майно, що перебуває у спільній частковій власності?

Майно, яке перебуває у спільній частковій власності, може використовуватись співвласниками наступними способами:

1. Оборотні засоби, які ввійшли до пайового фонду, підлягають викупу підприємством-користувачем (за його згодою і за ціною, яку визначають сторони самостійно).
2. Об'єкти, які задіяні у виробничому процесі, передаються в оренду. Орендна плата платиться безпосередньо кожному співвласнику, орендна плата не повинна бути нижчою ніж 1% від вартості майна.
3. Продаж майна на умовах розстрочки платежу (на виплат). У цьому випадку у договорі купівлі-продажу обов'язково вказується визначений за домовленістю сторін відсоток від ціни продажу, який має сплатити покупець за розстрочення платежу, кінцевий термін його сплати, періодичність здійснення платежів, порядок передачі майна у власність, строк дії договору. Рекомендований термін розстрочення платежу 2-8 років.
4. Частина об'єктів може бути демонтована і ліквідована (матеріали демонтажу за їх ліквідаційною вартістю використовуються відповідно до рішення співвласників).
5. Кожен співвласник може продати свою частку майна (переважне право купівлі мають інші співвласники).

Оборотні засоби, які отримують співвласники в рахунок майнових паїв, передаються новоствореному підприємству за договором купівлі-продажу на умовах товарного кредиту, що передбачає передачу права власності підприємству в момент підписання договору і акта приймання-передачі незалежно від часу погашення заборгованості. Термін погашення заборгованості перед співвласниками за придбані матеріальні ресурси, а також розмір відсотків (якщо передбачено договором) визначається за згодою сторін. Співвласники мусять знати, що з моменту підписання договору вони втрачають право вимагати при розірванні договору повернення оборотних засобів у номенклатурі. Невиплачена частина відшкодовується коштами або продукцією за згодою сторін за цінами, які діють на день проведення розрахунків.

Майно пайового фонду, яке в даний момент не може бути використане, але є перспектива його використання в майбутньому, може бути передане правонаступнику на схов за відповідну плату з резервного фонду, з підписанням акта приймання-передачі і відміткою про його фізичний стан.

Частину інвентарних номерів, які не можуть бути задіяні у виробничому процесі і немає перспективи їх використання, за рішенням співвласників краще демонтувати і матеріали від демонтажу за їх ліквідаційною вартістю видати співвласникам в рахунок їхніх майнових паїв або продати й одержані кошти розподілити між співвласниками. Так звані “безгосподарні” об’єкти дуже швидко розукрупнюються, стають непридатними для використання і в результаті нараховані майнові паї в сумарному виразі залишаються незабезпечені майном в натурі.

Бажано при виділенні майнових паїв у натурі окремим особам (групі осіб) дотримуватись збереження цілісності майнових комплексів та забезпечувати рівні умови для всіх співвласників.

У якому порядку проводиться викуп майнових паїв?

Одним із шляхів вирішення питання ефективного використання майна реорганізованих КСП є викуп майнових паїв сільськогосподарськими підприємствами на умовах розстрочення платежів з метою збереження цілісності майнових комплексів сільськогосподарських підприємств.

Викуп може проводитись наступним чином:

- викуп пайових фондів реформованих КСП цілісним комплексом, що перебуває у спільній частковій власності підприємствами-орендарями;
- викуп групами співвласників цілісних майнових комплексів внутрішньогосподарських підрозділів в інших співвласників з метою створення інших суб’єктів господарювання або обслуговуючих кооперативів;
- викуп майнових паїв (часток) іншими юридичними та фізичними особами в натурі з метою подальшого виділення майнових комплексів у натурі.

У випадку придбання цілісного майнового комплексу шляхом викупу часток у спільній власності, укладання договору купівлі-продажу здійснюється головою Співки співвласників на підставі рішення зборів співвласників, які доручили йому підписати такий договір.

При цьому до договору обов’язково додаються:

- копія договору про спільне володіння;
- копія Акта приймання-передачі майна співвласниками від підприємства- правонаступника;
- довіреність на ім’я голови Співки на право представляти інтереси співвласників;
- витяг з протоколу зборів співвласників про продаж часток у спільному майні.

При викупі окремих майнових паїв договори купівлі-продажу укладаються з кожним власником цих паїв і підписуються ним особисто або довіреною особою, повноваження якої посвідчується нотаріально.

При укладанні цих договорів ціна купівлі-продажу встановлюється за домовленістю сторін, враховуючи фактичний стан майна, його ліквідність.

Сільська рада за заявою покупця майнових паїв видає на його ім’я новий майновий сертифікат на сумарну номінальну вартість викуплених майнових паїв. При цьому відповідні майнові сертифікати вилучаються в установленому порядку.

На підставі укладених договорів купівлі-продажу покупець має право отримати майно в натурі.

У якому порядку проводиться передача майна реорганізованих КСП у оренду?

Передача майна підприємств організацій, фізичних осіб в оренду фізичним та юридичним особам у сучасних умовах є одним із напрямів підвищення ефективності його використання.

У законодавстві та літературі поряд з терміном “майновий найом” широко вживаються терміни “оренда”, “лізинг”, “прокат”, якими позначають однотипні за своєю юридичною природою договори, кожен з яких має певні особливості, обумовлені предметом найму.

Відповідно до статті 759 Цивільного кодексу України, за договором оренди (майнового найму) орендодавець (наймодавець) зобов’язується надати орендареві (наймачу) майно за плату в тимчасове користування.

Загальне поняття оренди сформульоване в ст. 2 Закону України “Про оренду державного та комунального майна” від 14 березня 1995 р., який є новою редакцією Закону України “Про оренду майна державних підприємств та організацій” від 10 квітня 1992 р. Відповідно до цієї статті орендою визнається засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

З наведеного визначення випливає, що:

1. орендні відносини мають виключно договірний характер і не можуть виникати на підставі планових завдань або інших адміністративних актів;
2. оренда передбачає передачу майна у користування (без надання права орендареві розпоряджатися орендованим майном, у тому числі вносити це майно до статутних фондів господарських товариств, як це іноді трапляється);
3. таке користування є платним, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати у визначених розмірах;
4. оренда передбачає передачу майна у строкове (тимчасове) користування. По закінченні строку, на який було укладено договір оренди, цей договір припиняється.

При оренді будівлі, споруди або цілісного майнового комплексу слід керуватися положеннями статті 793 Цивільного кодексу України (ЦК). Цією статтею передбачено, що договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається в письмовій формі. Якщо договір укладається терміном на один рік або більше, то такий договір підлягає нотаріальному посвідченню. У разі недотримання сторонами вимог закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним, тобто таким, недійсність котрого встановлено законом та визнання якого недійсним судом не потребується.

До того ж, вказаний договір, який укладено на термін більше року підлягає державній реєстрації (ст. 794 ЦК).

Слід мати на увазі, що відповідно до статті 795 ЦК, передача орендареві будови, споруди (їх окремої частини) оформлюється відповідним актом, що підписується сторонами договору. З цього моменту починається обчислення терміну договору оренди (якщо інше не встановлено договором). Повернення орендарем майна предмету договору оренди також оформлюється актом, що підписується сторонами. З цього моменту договір оренди припиняється.

Одночасно з правом найму будови, споруди (їх окремої частини) наймачеві може надаватись право користування земельною ділянкою, на якій вони розташовані, а також право на земельну ділянку, що прилягає до будови чи споруди, в розмірі, необхідному для досягнення мети найму.

ПИТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН.

Які категорії земель існують у нашій державі?

Відповідно до статті 19 Земельного Кодексу України, землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

1. Землі сільськогосподарського призначення;
2. Землі житлової та громадської забудови;
3. Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
4. Землі оздоровчого призначення;
5. Землі рекреаційного призначення;
6. Землі історико-культурного призначення;
7. Землі лісгосподарського призначення;
8. Землі водного фонду;
9. Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Що таке землі сільськогосподарського призначення?

У відповідність із ст. 22 Земельного Кодексу, землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

1. Сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
2. Несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо).

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування:

1. Громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокошіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
2. Сільськогосподарським підприємствам – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
3. сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам – для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;
4. несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян – для ведення підсобного сільського господарства.

Землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Що таке землі фермерського господарства?

Статтею 32 Земельного Кодексу України визначено, що землі фермерського господарства можуть складатися із:

1. Земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;
2. Земельних ділянок, що належать громадянам – членам фермерського господарства на праві приватної власності;
3. Земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Громадяни – члени фермерського господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю).

З якого моменту розпочався процес передачі земель сільськогосподарських підприємств у колективну власність?

Передача земель сільськогосподарських підприємств (кооперативів, акціонерних товариств) у колективну власність розпочалась з 15 травня 1992 р. згідно з постановою Верховної Ради України від 13 березня 1992 р. № 2200-XII “Про прискорення земельної реформи та приватизації землі”.

Під час передачі земель у колективну власність створювався резервний фонд землі, який використовувався для передачі в приватну власність або надання в користування земельних ділянок переважно громадянам, зайнятим у соціальній сфері на селі, а також іншим особам, яких приймали у члени сільськогосподарських підприємств, або які переселялися в сільську місцевість для постійного проживання.

Оскільки паювання земель здійснювалося після одержання новоствореними КСП державного акта на право колективної власності на землю, то для виділу земельного паю кожному з членів колективу, що виявив бажання виділитись, необхідно було провести ряд заходів. Перш за все, уточнити й погодити у встановленому порядку додані до акта списки осіб, що мають право на земельний пай, скласти схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї), визначити розмір цих часток та їхню вартість. Тільки після цього громадянам, внесеним у зазначені списки, видаються сертифікати на право приватної власності на земельну частку (пай). У сертифікаті зазначається розмір земельної частки та її вартість у грошовому еквіваленті.

Що таке земельний сертифікат?

Земельний сертифікат – це документ, що засвідчує право особи на земельну частку й містить відомості про її вартість та розмір в умовних гектарах. Сертифікати видає районна державна адміністрація.

Після того як колгоспи й радгоспи було перетворено на колективні сільськогосподарські підприємства (КСП), а землю передано з державної у колективну власність КСП, кожний член господарства отримав право на її умовну частину – земельну частку (пай). Ці земельні паї входили до складу загального масиву земель КСП, а члени колективного господарства обробляли всю землю разом. При цьому земельних часток не виділяли на місцевості, оскільки земельний пай – це ще не конкретна земельна ділянка, а тільки право громадянина (члена сільськогосподарського підприємства) на виділення її із земель КСП. Таке право засвідчує спеціальний документ – земельний сертифікат.

Сертифікати на право на земельну частку (пай), отримані громадянами, вважаються правочинними документами при реалізації ними права вимоги на відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) відповідно до законодавства.

Сертифікати на право на земельну частку (пай) є дійсними до виділення власникам земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) земельних ділянок та видачі їм державних актів на право власності на землю.

Хто має право на отримання земельної частки (паю)?

За Указом Президента України “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствами і організаціям” від 8 серпня 1995 р., право на земельний пай отримали всі особи, які входили до складу КСП на момент паювання землі і яких внесено до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю. Згідно із законодавством членами КСП були такі особи:

- постійні працівники – члени КСП;
- пенсіонери, які раніше працювали в КСП і залишилися його членами, незалежно від місця їхнього проживання;
- військовослужбовці строкової служби, якщо вони не вийшли з КСП;
- особи, направлені на навчання, якщо вони залишилися членами КСП;
- жінки, члени КСП, які перебували у відпустці через вагітність та пологи або у відпустці для догляду за дитиною віком до 3 років;
- члени КСП, що обіймали виборні посади в органах державної влади або місцевого самоврядування, якщо збереження за ними членства передбачалося в статуті КСП.

Крім того, одержати земельний пай можуть спадкоємці тих членів КСП, які мали таке право, але померли до моменту видачі земельних сертифікатів.

Право на земельну частку безпосередньо не залежить від стажу роботи громадянина, його виробничих показників, особистих заслуг, місця проживання тощо. Навіть якщо після отримання сер-

тифіката працівник перестав працювати в КСП або переїхав будь-куди, він не втрачає права на земельний пай. Це право йому гарантує законодавство України, й ніхто не може позбавити його цього права інакше як за рішенням суду.

Отже, для того, щоб набути право на земельну частку (пай), необхідна наявність таких обставин:

- щоб особа була членом колективного сільськогосподарського підприємства;
- була внесена до списку осіб, що додається до державного акта на право колективної власності на землю;
- колективне сільськогосподарське підприємство отримало акт про право колективної власності на землю.

З яких підстав земельна частка (пай) передається громадянину?

Земельна частка (пай) передається в натурі громадянину, який має сертифікат на земельну частку, за його заявою.

Передача в натурі земельної частки (паю) громадянину здійснюється після складання “Схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї)”. Схему складають землевпорядні та інші організації, що мають на це дозвіл (ліцензію).

Як визначається розмір земельної частки (паю)?

Розмір земельної частки (паю) визначається шляхом поділу загальної площі земель, переданих у колективну власність підприємств, на загальну кількість осіб, які мали право на земельну частку. Цей розмір визначається в умовних кадастрових гектарах, а його вартість – у гривнях. Для всіх членів підприємства земельні паї є однаковими за цими двома величинами на відміну від майнового паю. Останній складається із загальної вартості всього майна, що є в колективній власності – будівель, знарядь виробництва, худоби, врожаю і всього іншого, що є у власності колективу, й визначається він не однаковою сумою в грошовому виразі для всіх членів колективу, а індивідуально для кожного відповідно до трудової участі кожного в надбанні цього майна. Це право члена колективного підприємства на майновий пай сконцентровано не в окремих видах майна, а частка його у відповідних розмірах закладена в кожному з його видів.

За яких умов надається право на земельну частку (пай) працівникам державних і комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території місцевої ради, а також пенсіонерам з їх числа?

У разі приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа, з визначенням кожному з них земельної частки (паю). Вищезазначеним особам землі можуть бути передані безоплатно. Рішення про приватизацію таких земель приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій. Вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) працівників відповідних підприємств, установ і організацій та пенсіонерів з їх числа є рівними.

Розміри земельних ділянок, що виділяються працівникам державних та комунальних закладів, підприємств і організацій освіти, культури й охорони здоров'я та пенсіонерам з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, не можуть перевищувати норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства (2 га). Тобто земельні частки (паї) працівникам державних і комунальних

закладів освіти, культури й охорони здоров'я надаються не із земель резервного фонду, а за умови паювання земель сільгоспідприємства.

Отже, право на земельну частку (пай) надається працівникам державних і комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території місцевої ради, а також пенсіонерам з їх числа у випадку: приватизації земель державних і комунальних сільгоспідприємств; якщо громадяни не реалізували свого права на земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Який максимальний розмір земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що може набуватися у власність громадянами та юридичними особами?

Відповідно до п. 13 Перехідних положень чинного Земельного Кодексу, на період до 1 січня 2015 року громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом.

Які обмеження діють на даний момент щодо розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення?

Відповідно до п. 15 Перехідних положень чинного Земельного Кодексу, до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель не допускається:

- а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;
- б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами "а" та "б" цього пункту, запроваджується за умови набрання чинності законами України "Про державний земельний кадастр" та "Про ринок земель", визначивши особливості обігу земель державної та комунальної власності і земель товарного сільськогосподарського виробництва.

Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами "а" та "б" цього пункту, в частині їх купівлі-продажу та іншим способом відчуження, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення).

Які законодавчі підстави справляння земельного податку?

Статтю 2 Закону України "Про плату за землю" № 2535-XII визначено, що використання землі в Україні є платним. Відповідно до ст. 5 зазначеного Закону об'єктом плати за землю є земельна ділянка, а також земельна частка (пай), яка перебуває у власності або користуванні, у тому числі на умовах оренди. Суб'єктом плати за землю (платником) є власник земельної ділянки, земельної частки (паю) і землекористувач, у тому числі орендар.

Які пільги по сплаті земельного податку існують згідно чинного законодавства?

Статтю 12 Закону “Про плату за землю” встановлено пільги окремим категоріям платників земельного податку. Зокрема, згідно з частиною другою цієї статті земельний податок не сплачується за земельні ділянки у межах граничних норм, встановлених Земельним кодексом України, інвалідами I і II груп, громадянами, які виховують трьох дітей і більше, та громадянами, члени сімей яких проходять строкову військову службу, пенсіонерами, а також іншими особами, які користуються пільгами відповідно до зазначеного Закону, громадянами, яким у встановленому порядку видає посвідчення про те, що вони постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Крім того, Верховній Раді АР Крим, обласним, міським, селищним та сільським радам надано право встановлювати пільги щодо плати за землю: часткове звільнення на певний строк, зменшення суми земельного податку – лише за рахунок коштів, що зараховуються до їх бюджетів.

Що таке державний акт на право приватної власності на землю?

Державний акт – це документ, який засвідчує, що особа, якій його видано, є повноправним власником земельної ділянки. Державні акти на право приватної власності на землю видає й реєструє відповідна місцева рада.

Державний акт на право приватної власності на землю також визначає розмір, місцеположення, межі ділянки та містить її схему. В деяких випадках громадянин може отримати більше ніж один наділ. У такому випадку в державному акті має бути вказано такі самі дані про всі ділянки. В державному акті, який видають замість земельного сертифіката, вказують цільове призначення ділянки – або для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, або для ведення фермерського господарства. Право на отримання державного акта мають усі власники земельних сертифікатів. У разі втрати земельного сертифіката особа не втрачає свого права на отримання державного акта. Відновлення втрачених земельних сертифікатів проводить та районна державна адміністрація, яка їх видавала.

У якому порядку проводиться виділення земельних ділянок єдиним масивом групі власників земельних паїв, що бажають спільно їх використовувати?

Власники земельних паїв, які бажають спільно використовувати земельні ділянки або передати їх в оренду певному сільськогосподарському підприємству чи фермеру, мають звернутися із заявами до місцевої (сільської, селищної, міської, районної – в містах) ради. Кожний власник особисто пише заяву про виділення його паю в натурі в складі єдиного масиву земельних ділянок і додає до неї сертифікат на право на земельну частку (пай).

Місцева рада доручає місцевому державному органу земельних ресурсів внести пропозиції щодо формування єдиного масиву таких земельних ділянок.

Місцевий державний орган земельних ресурсів протягом 20 днів вносить до відповідної ради пропозиції щодо формування єдиного земельного масиву на підставі проекту реформування КСП або схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї). Рада, виходячи з внесених пропозицій землевпорядного органу, приймає рішення про виділення земельної ділянки єдиним масивом і доручає цьому органу визначити ділянку в натурі. На земельну ділянку, виділену в натурі єдиним масивом, складають акт винесення її зовнішніх меж на місцевості та кадастровий план. Такий план зберігають у місцевому органі земельних ресурсів. Копії документів передають відповідній раді та власникам земельних ділянок. Виділення землі єдиним масивом відбувається одночасно з видачею власникам ділянок державних актів на право приватної власності на землю.

Чи потрібно оформляти право власності на успадковану земельну частку (пай) державним актом, якщо до успадкування таке право не було оформлено, і які особливості плати за землю при цьому визначено чинним законодавством України?

При успадкуванні земельної частки (паю), право власності на яку не посвідчено державним актом, потрібно оформити право власності на цю земельну ділянку. Переоформлення державного акта і його реєстрація при успадкуванні права власності на земельну ділянку відповідно до вимог ст. 1299 Цивільного кодексу України та ст. 125 Земельного кодексу України є обов'язковою процедурою для набуття права власності на цю земельну ділянку.

Після переоформлення державного акта, який посвідчує право власності на земельну ділянку, та його реєстрації договір оренди, який був укладений спадкодавцем, внаслідок зміни однієї зі сторін договору підлягає переукладанню і відповідно до вимог ст. 18 Закону України "Про оренду землі" – обов'язковій реєстрації. Тобто договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації.

Реєстрація права власності та права користування земельною ділянкою здійснюється в порядку, встановленому Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень".

Незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини (частина п'ята ст. 1268 Цивільного кодексу України). Право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах із збереженням її цільового призначення (частина перша ст. 1225 Цивільного кодексу України)

Згідно зі статтями 125, 126 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку виникає після одержання її власником документа (державного акта), що посвідчує право власності на цю ділянку, та його державної реєстрації. Право на оренду земельної ділянки виникає після укладання договору оренди і його державної реєстрації.

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру, а орендної плати за земельну ділянку, яка перебуває у державній або комунальній власності, – договір оренди такої земельної ділянки (ст. 13 Закону України "Про плату за землю").

Справляння земельного податку здійснюється відповідно до Закону України "Про плату за землю", яким визначено порядок плати за використання землі, пільги щодо оподаткування, відповідальність платників і контроль за правильністю обчислення та справляння земельного податку, а також орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Особливого порядку плати за успадковану землю чинним законодавством не визначено.

Як здійснюється успадкування права на земельну частку (пай)?

Успадкування сертифіката на право на земельну частку (пай) має здійснюватися на загальних підставах згідно з нормами Цивільного кодексу України. Відповідно до ст. 1217 Цивільного кодексу України, спадкування здійснюється за заповітом або за законом.

Якщо спадкодавець за життя не зробив розпорядження щодо свого майна (заповіт), то успадкування майна здійснюється за законом у порядку черговості відповідно до норм Цивільного кодексу України. При цьому необхідно враховувати, що строк для прийняття спадщини встановлено у шість місяців, який починається з часу відкриття спадщини (ч.1 ст.1270 Цивільного кодексу України).

Якщо спадкоємець, який закликається до спадкування, протягом строку, встановленого ст.1270 Цивільного кодексу України, не вчинив дій, що свідчили б про прийняття ним спадщини, він буде вважатися таким, що не прийняв її.

Документами, що підтверджують право особи-спадкоємця на земельну частку (пай), є видане в установленому законодавством порядку нотаріальною конторою свідоцтво про право на спадщину та сертифікат на право на земельну частку (пай) спадкодавця.

Як бути, коли особа помилково не включена до списку осіб, що мають право на земельну частку (пай)?

При паюванні земель сільськогосподарського призначення, при складанні списків, що є додатком до державного акта на право колективної власності на землю, їх уточненні з різних причин були допущені помилки. Непоодинокими є випадки, коли осіб (колишніх членів сільськогосподарських підприємств), які мали право на земельну частку (пай) було не включено до списку-додатку до державного акта на право колективної власності на землю. У такій ситуації пропущеній (невключеній до списку) особі необхідно звернутися до сільськогосподарського підприємства (у випадку, що таке сільськогосподарське підприємство ще існує) з заявою щодо визнання за нею членства в колективному сільськогосподарському підприємстві та включення її до списку, так як список громадян (додаток до державного акта на право колективної власності на землю) формується самим підприємством відповідно до статуту, розглядається і затверджується загальними зборами (зборами уповноважених) членів підприємства.

Якщо згоди з цього питання не досягнуто, спір щодо права на земельну частку (пай) відповідно до чинного законодавства України вирішується у судовому порядку. Суд має встановити факти, що мають юридичне значення, зокрема, факт членства певної особи в сільськогосподарському підприємстві на момент передачі землі з державної у колективну власність підприємству, і, як наслідок цього, її право на земельну частку (пай) в цьому підприємстві.

Чи мають право на земельну частку (пай) спадкоємці колгоспника, який вийшов на пенсію за віком в початковій стадії реформування земельних відносин, тобто до складання списків осіб, доданих до державного акта на право колективної власності на землю, а перед початком складання цих списків помер, тому й не був включеним до них?

У зв'язку зі смертю спадкодавця, спадщина відкривається на те майно, яке належало покійному на день його смерті на праві приватної власності, або на його частку в спільному майні. Отже, на момент смерті спадкодавця він ще не став власником частки землі, тому спадкоємці не можуть успадкувати те, що не належало спадкодавцю.

Право власності на земельну частку (пай) виникає не з часу внесення членів КСП до списків, доданих до державного акта на право колективної власності на землю, перевірки, уточнення і затвердження цих списків, а з моменту передачі державного акта про право колективної власності на землю конкретному КСП, членом якого він є.

Сам факт членства у колгоспі та тривалий термін роботи в інших організаціях до створення КСП й отримання державного акта на право колективної власності на землю не є підставою для отримання земельної частки у новоствореному КСП.

Що таке оренда землі?

Оренда землі – засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Чи встановлено законодавством обов'язок орендодавця переукладати договір оренди земельної ділянки у випадку отримання ним замість сертифіката на право на земельну частку (пай) державного акту на право приватної власності на землю?

Відповідно до п.17 розділу X “Перехідних положень” Земельного кодексу України, сертифікати на право на земельну частку (пай), отримані громадянами, вважаються правовстановлюючими доку-

ментами при реалізації ними права вимоги на відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) відповідно до законодавства. Сертифікати на право на земельну частку (пай) є дійсними до виділення власникам земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) земельних ділянок та видачі їм державних актів на право приватної власності на землю.

З огляду на зазначене, з часу отримання позивачами державних актів на право приватної власності на землю вони набули статусу власників земельних ділянок, тобто змінився предмет оренди та статус орендодавців, а тому договори слід вважати припиненими. Положення п.8 розділу X “Перехідних положень” Земельного кодексу України та розділу IX “Прикінцевих та перехідних положень” Закону України “Про оренду землі” щодо переукладення договору оренди земельної частки (паю) не можуть бути примусом для власника земельної ділянки і передбачають право, а не обов’язок на переукладення договору оренди.

ПРАКТИКА ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ТА КОНФЛІКТІВ ПОСТІЙНО ДІЮЧИМ ТРЕТЕЙСЬКИМ СУДОМ ПРИ ВСЕУКРАЇНСЬКІЙ ГРОМАДСЬКІЙ ОРГАНІЗАЦІЇ “АСОЦІАЦІЯ СПЕЦІАЛІСТІВ В АГРАРНІЙ СФЕРІ “ТРЕТЕЙСЬКА ІНІЦІАТИВА”

Сьогодні існує безліч постійно діючих третейських судів, зареєстрованих як Міністерством юстиції України, так і обласними управліннями юстиції. Проте єдиний Постійно діючий третейський суд, що спеціалізується на вирішенні спорів і конфліктів у сільській місцевості – це Постійно діючий третейський суд при Всеукраїнській громадській організації “Асоціація спеціалістів в аграрній сфері “Третейська ініціатива”. У його складі працюють досвідчені фахівці, діяльність суду охоплює більшість регіонів України. Наведені приклади вирішення спорів та конфліктів відображають лише невелику частину напрямків його діяльності.

Київським обласним відділенням Постійно діючого третейського суду при Всеукраїнській громадській організації “Асоціація спеціалістів в аграрній сфері “Третейська ініціатива” у складі третейського судді Бондарчука Валерія Володимировича, що має вищу юридичну освіту, паспорт серія АА № XXXXXX, виданий Г. МВМ УМВС України в В. області 14 червня 1997 року (компетенція згідно угоди сторін про передачу спору на розгляд третейського суду від 05.10.06 року)

за участю сторін:

Позивач: громадянин України К., паспорт серії СН №XXXXXX, виданий _____, ІПН XXXXXXXX, проживає у м. Київ, вул. С., буд. 27, кв. 49

Відповідач: громадянин України Ч., паспорт серії СМ №XXXXXX, виданий _____, ІПН XXXXXXXX, проживає: Київська область, Києво-Святошинський р-н., с. С., вул. Дімітрова., буд. 116

розглянувши матеріали справи за позовом громадянина України К. до громадянина України Ч. про припинення спільної часткової власності, поділ майна, що є у спільній частковій власності та визнання права власності на об’єкти нерухомого майна, у відповідності до угоди про передачу спору на розгляд постійно діючого третейського суду при Всеукраїнській громадській організації “Асоціація спеціалістів в аграрній сфері “Третейська ініціатива” від 5 жовтня 2006 року між К. та Ч., констатуючи, що третейський суд повноважний розглядати даний спір, встановив:

5 жовтня 2006 року К. звернувся до постійно діючого третейського суду при Всеукраїнській громадській організації “Асоціація спеціалістів в аграрній сфері “Третейська ініціатива” (далі – третейський суд) з позовом про припинення спільної часткової власності, поділ майна, що є у спільній частковій власності та визнання права власності на об’єкти нерухомого майна. Свої позовні вимоги позивач мотивує тим, що відповідно до Договору купівлі-продажу р. № 7816 від 06. 09. 2005 року він та Ч. придбали в рівних частках (по ?) у приватного підприємства Л. майновий комплекс, розташований у с. Б., _____ району, Київської області, вул. Київська, будинок № 1-А, який складається з корівника, позначеного на технічному плані під літерою Б, шлакоблочного, що має загальну площу

793, 5 м.кв., свинарника, позначеному на технічному плані під літерою В, бутового, що має загальну площу 530 м.кв., корівника, позначеного на технічному плані під літерою Г, бутового, що має загальну площу 826, 7 м.кв.. 24. 03. 2006 року М. БТІ під р/н 11193930 зареєстровано право приватної спільної часткової власності на даний майновий комплекс (по ?) на кожного з учасників – К. та Ч.

04. 04. 2006 року Позивач та Відповідач звернулися до М. БТІ із заявою № 598, на підставі якої 31 травня 2006 року було складено Акт конкретного користування будівлі і спорудження, згідно якого до Ч. відійшла наступна частина спірного майнового комплексу: зазначеного в плані літерою "А", загальною площею 1051, 0 м.кв., а саме: частина свинарника (літ. В) – прим. 17 – 33, 6 м.кв., прим 20 – 234, 4 м.кв., частина корівника (літ. Г) – прим. 1 – 23, 9 м.кв., прим. 2 – 727, 2 м.кв., прим. 4 – 22, 6 м.кв., прим. 10 – 9, 3 м.кв.. До К. відійшла частина майнового комплексу, загальною площею 1076, 2 м.кв., а саме: корівник (літ. Б) – прим. 9 – 8, 4 м.кв., прим. 11 – 16, 9 м.кв., прим. 12 – 714, 6 м.кв., прим. 13 – 6, 0 м.кв., прим. 14 – 11, 0 м.кв., прим. 15 – 10, 2 м.кв., прим. 16 – 17, 1 м.кв., прим. 18 – 25, 5 м.кв., прим. 19 – 13, 2 м.кв., прим. 1 – 6, 5 м.кв., прим. 11 – 5, 7 м.кв., частина свинарника (літ. В), а саме: прим. 8 – 241, 1 м.кв.

20. 06. 2006 р. згідно рішення Б. сільської ради № 35, відбулося зменшення загальної площі майнового комплексу, а саме – корівника (літ. Б) – на 19, 8 м.кв., свинарника (літ. В) – на 3, 6 м.кв. Таким чином, загальна площа майнового комплексу складає 2127, 2 м.кв..

У вересні 2006 року позивач усно звернувся до відповідача з пропозицією розділити придбаний ними у власність майновий комплекс, та отримати у приватну власність свою частину майна, оскільки хоче використовувати свою частину майна для власної підприємницької діяльності, проте відповідач з цим не погодився без пояснення причин.

Позивач просить суд припинити право спільної часткової власності, розділити майно (майновий комплекс), що є у спільній частковій власності та визнати право власності на об'єкти нерухомого майна.

Відповідач позов визнав частково. Пояснив, що не має претензій щодо розподілу майнового комплексу, який відбувся на підставі Акту конкретного користування будівлі і спорудження від 31 травня 2006 року, не має претензій щодо розмірів призначеної йому частки у майні, що перебуває у спільній частковій власності, проте, вважає, що не має необхідності припинити право спільної часткової власності та розподілу майна. Вважає, що такий розподіл може вплинути на загальну вартість майнового комплексу, у випадку його продажу, а тому просить суд відмовити у задоволенні позовних вимог, оскільки Позивач не має жодних проблем у користуванні належною йому часткою, і спорів між ним та позивачем щодо порядку користування чи з інших питань, пов'язаних із майном, що є їх спільною частковою власністю, не виникало.

У судовому засіданні позивач свої позовні вимоги підтвердив та просить їх задовольнити.

Дослідивши матеріали справи, заслухавши пояснення сторін, оглянувши майновий комплекс на місці його розташування, третейський суд встановив наступне.

Відповідно до Договору купівлі-продажу р. № 7816 від 06. 09. 2005 року Позивач та Ч. придбали в рівних частках (по ?) у приватного підприємства Л. майновий комплекс, розташований у с. Б., _____ району, Київської області, вул. Київська, будинок № 1-А, який складається з корівника, позначеного на технічному плані під літерою Б, шлакоблочного, що має загальну площу 793, 5 м.кв., свинарника, позначеному на технічному плані під літерою В, бутового, що має загальну площу 530 м.кв., корівника, позначеного на технічному плані під літерою Г, бутового, що має загальну площу 826, 7 м.кв. 24. 03. 2006 року М. БТІ під р/н 11193930 зареєстровано право приватної спільної часткової власності на даний майновий комплекс (по ?) на кожного з учасників – К. та Ч.

04. 04. 2006 року позивач та відповідач спільно звернулися до М. БТІ із заявою № 598, на підставі якої 31 травня 2006 року М. БТІ було складено Акт конкретного користування будівлі і спорудження, згідно якого до Ч. відійшла наступна частина спірного майнового комплексу: зазначено-

го в плані літерою "А", загальною площею 1051, 0 м.кв., а саме: частина свинарника (літ. В) – прим. 17 – 33, 6 м.кв., прим 20 – 234, 4 м.кв., частина корівника (літ. Г) – прим. 1 – 23, 9 м.кв., прим. 2 – 727, 2 м.кв., прим. 4 – 22, 6 м.кв., прим. 10 – 9, 3 м.кв.. До К. відійшла частина майнового комплексу, загальною площею 1076, 2 м.кв., а саме: корівник (літ. Б) – прим. 9 – 8, 4 м.кв., прим. 11 – 16, 9 м.кв., прим. 12 – 714, 6 м.кв., прим. 13 – 6, 0 м.кв., прим. 14 – 11, 0 м.кв., прим. 15 – 10, 2 м.кв., прим. 16 – 17, 1 м.кв., прим. 18 – 25, 5 м.кв., прим. 19 – 13, 2 м.кв., прим. 1 – 6, 5 м.кв., прим. 11 – 5, 7 м.кв., частина свинарника (літ. В), а саме: прим. 8 – 241, 1 м.кв.

20. 06. 2006 р. згідно рішення Б. сільської ради № 35, відбулося зменшення загальної площі майнового комплексу, а саме – корівника (літ. Б) – на 19, 8 м.кв., свинарника (літ. В) – на 3, 6 м.кв. Таким чином, загальна площа майнового комплексу складає 2127, 2 м.кв..

У судовому засіданні відповідач підтвердив, що дійсно, позивач звертався до нього у вересні 2006 року з проханням розділити майновий комплекс між співвласниками відповідно до їх часток у майні, і він йому відмовив, оскільки вважає, що такий поділ не є необхідним, і такої потреби він не бачить.

Третейський суд, проаналізувавши вищенаведені обставини, вважає, що позовні вимоги підлягають задоволенню з наступних підстав.

Правовідносини спільної часткової власності регулюються Главою 26 чинного Цивільного Кодексу України. Відповідно до ст. 355 ЦК України, майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно). Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності. Відповідно до ст. 356 ЦК України, власність двох або більше осіб із визначенням часток кожного із них у праві власності, є спільною частковою власністю. Згідно ст. 357 ЦК України, частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено угодою між співвласниками або законом. Відповідно до ст. 361 ЦК України, співвласник має право самостійно розпорядитися своєю часткою у праві спільної часткової власності. У відповідності зі ст. 367 ЦК України, майно, що у спільній частковій власності поділене в натурі між співвласниками за домовленістю між ними. У разі поділу майна між співвласниками право спільної часткової власності на нього припиняється.

Відповідно до ст. 15 ЦК України, кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання. Статтею 16 ЦК України передбачено, що кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу. Способом захисту цивільних прав та інтересів може бути, зокрема: визнання права, припинення правовідношення. Відповідно до ст. 48 Закону України "Про власність", власник може вимагати усунення будь-яких порушень його права, хоч би ці порушення і не були поєднані з позбавленням володіння, і відшкодування завданих цим збитків. Захист права власності здійснюється судом або третейським судом.

У відповідності зі ст. 183 ЦК України, подільною є річ, яку можна поділити без втрати її цільового призначення. Суд, оглянувши предмет спору із виїздом на місце, встановив, що поділ майнового комплексу в натурі між співвласниками – К. та Ч. є можливим, при цьому кожна з частин збереже свої властивості та їх основне цільове призначення.

Також суд констатує, що підтверджується показами відповідача та позивача, що між співвласниками не існує спору щодо належних їм часток у майні, та ними досягнуто повної згоди щодо даного питання.

Виходячи з вищевикладеного, керуючись ст. ст. 5-7, 12, 27, 28, 45, 50 Закону України "Про третейські суди", ст. ст. 15, 16, 183, 355, 356, 357, 367 ЦК України, ст. 48 Закону України "Про власність", п. 10 Додатку 1 до пункту 2.1 Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, Положенням Про постійно діючий третейський суд при ВГО "Асоціація спеціалістів в аграрній сфері "Третейська ініціатива", Регламентом Про постійно діючий третейський суд при ВГО "Асоціація спеціалістів в аграрній сфері "Третейська ініціатива"

ТРЕТЕЙСЬКИЙ СУД ВИРІШИВ:

1. Задовольнити позов К. до Ч. про припинення спільної часткової власності, поділ майна, що є у спільній частковій власності та визнання права власності на об'єкти нерухомого майна.
2. Припинити право спільної часткової власності громадян України К. та Ч. на майновий комплекс, розташований у с. Б., _____ району, Київської області, вул. Київська, будинок № 1-А, який складається з корівника, позначеного на технічному плані під літерою Б, шлакоблочного, що має загальну площу 773, 7 м.кв., свинарника, позначеному на технічному плані під літерою В, бутового, що має загальну площу 526, 8 м.кв., корівника, позначеного на технічному плані під літерою Г, бутового, що має загальну площу 826, 7 м.кв., зареєстроване 24. 03. 2006 року М. БП під р/н 11193930.
3. Визнати за Ч., паспорт серії СМ №XXXXXX, виданий _____, ІПН XXXXXXXX, проживає: Київська область, К.р-н., с. С., вул. Дімітрова, буд. 116, право приватної власності на: частину майнового комплексу: зазначеного в технічному плані літерою "А", у с. Б., _____ району, Київської області, вул. Київська, загальною площею 1051, 0 м.кв., а саме: частина свинарника (літ. В) – прим. 17 – 33, 6 м.кв., прим 20 – 234, 4 м.кв., частина корівника (літ. Г) – прим. 1 – 23, 9 м.кв., прим. 2 – 727, 2 м.кв., прим. 4 – 22, 6 м.кв., прим. 10 – 9, 3 м.кв.
4. Визнати за К., паспорт серії СН №XXXXXX, виданий _____ ІПН XXXXXXXX, проживає у м. Київ, вул. С., буд. 27, кв. 49, право приватної власності на: частину майнового комплексу, зазначеного в технічному плані літерою "А", у с. Б., _____ району, Київської області, вул. Київська, загальною площею 1076, 2 м.кв., а саме: корівник (літ. Б) – прим. 9 – 8, 4 м.кв., прим. 11 – 16, 9 м.кв., прим. 12 – 714, 6 м. кв., прим. 13 – 6, 0 м. кв., прим. 14 – 11, 0 м. кв., прим. 15 – 10, 2 м. кв., прим. 16 – 17, 1 м. кв., прим. 18 – 25, 5 м. кв., прим. 19 – 13, 2 м. кв., прим. 1 – 6, 5 м. кв., прим. 11 – 5, 7 м. кв., частина свинарника (літ. В), а саме: прим. 8 – 241, 1 м.кв.
5. Дане рішення підлягає пред'явленню в М. бюро технічної інвентаризації для реєстрації права приватної власності Ч., паспорт серії СМ №XXXXXX, виданий _____, ІПН XXXXXXXX, проживає: Київська область, К. р-н., с. С., вул. Дімітрова, буд. 116 на частину майнового комплексу, зазначеного в технічному плані літерою "А", у с. Б., _____ району, Київської області, вул. Київська, загальною площею 1051, 0 м.кв., а саме: частина свинарника (літ. В) – прим. 17 – 33, 6 м.кв., прим 20 – 234, 4 м.кв., частина корівника (літ. Г) – прим. 1 – 23, 9 м.кв., прим. 2 – 727, 2 м.кв., прим. 4 – 22, 6 м.кв., прим. 10 – 9, 3 м.кв., та для реєстрації права приватної власності К., паспорт серії СН №XXXXXX, виданий _____, ІПН XXXXXX, проживає у м. Київ, вул. С., буд. 27, кв. 49, на частину майнового комплексу, зазначеного в технічному плані літерою "А", у с. Б., М. району, Київської області, вул. Київська, загальною площею 1076, 2 м.кв., а саме: корівник (літ. Б) – прим. 9 – 8, 4 м.кв., прим. 11 – 16, 9 м.кв., прим. 12 – 714, 6 м. кв., прим. 13 – 6, 0 м. кв., прим. 14 – 11, 0 м. кв., прим. 15 – 10, 2 м. кв., прим. 16 – 17, 1 м. кв., прим. 18 – 25, 5 м. кв., прим. 19 – 13, 2 м. кв., прим. 1 – 6, 5 м. кв., прим. 11 – 5, 7 м. кв., частина свинарника (літ. В), а саме: прим. 8 -241, 1 м.кв.
6. За розгляд спору сторони сплачують кошти на умовах попередньої домовленості та у розмірах, визначених Положенням про третейські збори і витрати третейського суду по наступних реквізитах: Всеукраїнська громадська організація "Асоціація спеціалістів в аграрній сфері "Третейська ініціатива", р\р2600414389 в АППБ "Аваль" м. Києва, МФО 300335, ЄДРПОУ 33105924, призначення платежу: "третейський збір", без ПДВ.
7. Дане рішення вступає в силу з моменту винесення, є остаточним та оскарженню не підлягає. Дане рішення виконується сторонами у добровільному порядку.
8. Копії даного рішення направити кожній із сторін.
9. Дане рішення у відповідності до ст. 3 Закону України "Про мови" виконане на державній мові та у одному екземплярі.

Київським обласним відділенням Постійно діючого третейського суду при Всеукраїнській громадській організації “Асоціація спеціалістів в аграрній сфері “Третейська ініціатива”” у складі третейського судді Бондарчука Валерія Володимировича (компетенція згідно угоди сторін про передачу спору на розгляд третейського суду від 07 липня 2005 року)
за участю сторін:

Позивач: громадянин Г. (07835, Київська обл., Б. р-н., с. Б., вул. Л., буд. 170), паспорт серії СК № XXXXXX, виданий Б. РВГУ МВС України в Київській області 25 грудня 1997 року

Відповідач: сільськогосподарський виробничий кооператив “Б.” (07835, Київська обл., Б. р-н., с. Б., вул. Л., б. 1), ЄДРПОУ XXXXXX, р/р XXXXXXXX в Ірпінському відд. АКБ “Укрсоцбанк” Київської обл., МФО XXXXXX у особі голови П., що діє на підставі Статуту,

розглянувши матеріали справи за позовом Г. до сільськогосподарського виробничого кооперативу “Б.” про визнання права власності на нерухоме майно, у відповідності до угоди про передачу спору на розгляд постійно діючого третейського суду від 07 липня 2005 року між ними, встановив:

07 липня 2005 року громадянин Г. звернувся до Постійно діючого третейського суду при Всеукраїнській громадській організації “Асоціація спеціалістів в аграрній сфері “Третейська ініціатива”” з позовом про визнання за ним права власності на об’єкт нерухомості, а саме: нежитлову будівлю, склад будівельних матеріалів, розташований за адресою: Київська обл., Б. р-н., с. Б., вул. Н., буд. 16.

Позовні вимоги позивач обґрунтовує тим, що 01 серпня 2003 року № б/н між ним та сільськогосподарським виробничим кооперативом Б. спільно з спілкою співвласників майна було укладено договір оренди з правом послідуючого викупу приміщення складу будівельних матеріалів вартістю 1311 гривень з огороженою територією загальною площею 22*36 м.=792 кв.м. з орендною платою 110 гривень в місяць строком на один рік. Відповідно до п. 2 Договору, при повній сплаті орендної плати, приміщення складу будівельних матеріалів переходить у власність Г.

26 серпня 2003 року відповідно до квитанції до прибуткового касового ордеру Г. сплатив на користь СВК “Б.” 1311 гривень. Отже, з даного моменту, виходячи із умов договору та ч. 1 ст. 128 Цивільного Кодексу УРСР, що діяв на момент укладення договору, право власності на даний об’єкт перейшло до позивача і він набув право на оформлення своїх прав, оскільки належним чином виконав свої зобов’язання за договором.

На підставі вищевикладеного позивач вважає, що на даний момент спірний об’єкт належить йому та просить визнати право власності на спірний об’єкт за ним.

Відповідач позовні вимоги заперечив, при цьому пояснив наступне.

Дійсно, 01 серпня 2003 року № б/н між сільськогосподарським виробничим кооперативом “Б.” спільно з спілкою співвласників майна та позивачем було укладено договір оренди з правом послідуючого викупу приміщення складу будівельних матеріалів. 26 серпня 2003 року позивач сплатив на користь СВК “Б.” 1311 гривень. Ці факти відповідач не заперечує.

Проте відповідач наголошує, що відповідно до ст. ст. 657, 209 Цивільного Кодексу, договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Відповідно до ч. 3 ст. 640 Цивільного Кодексу, договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації – з моменту державної реєстрації.

Відповідно до ч. 3 ст. 334 Цивільного Кодексу, право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення. Згідно із ч. 1 ст. 220 Цивільного Кодексу, у разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне

посвідчення договору такий договір є нікчемним. Сторони не посвідчували даний договір нотаріально, не було проведено державну реєстрацію. На підставі вищевикладеного відповідач вважає, що даний договір є недійсним, і право власності на спірний об'єкт належить СВК Б., а тому вважає, що право власності на спірний об'єкт належить СВК Б., що підтверджується Свідоцтвом про право власності на нерухоме майно Серії САА, № XXXXX, видане Виконавчим комітетом Б. сільської ради 24. 09. 2003 року та Витягом "Про реєстрацію права власності на нерухоме майно", виданого Б. бюро технічної інвентаризації, номер витягу 1584430, дата – 26. 04. 2003 року, Серія ВАА №739427, що були представлені суду як докази.

Дослідивши матеріали справи, заслухавши пояснення сторін, третейський суд встановив наступне.

01 серпня 2003 року № б/н між ним та сільськогосподарським виробничим кооперативом "Б." спільно з спілкою співвласників майна було укладено договір оренди з правом послідууючого викупу приміщення складу будівельних матеріалів вартістю 1311 гривень з огорожею території загальною площею 22*36 м.=792 кв.м. з орендною платою в 110 гривень на місяць строком на один рік. Відповідно до п. 2 Договору, при повній сплаті орендної плати, приміщення складу будівельних матеріалів переходить у власність Г. Попередньо, протоколом №2 від 12.07 – 15.07.2003 р. загальних зборів співвласників земельних та майнових паїв СВК "Б." було надано згоду на продаж складу будівельних матеріалів Г.

26 серпня 2003 року відповідно до квитанції до прибуткового касового ордеру, виданого бухгалтерією СВК "Б.", Г. сплатив на користь СВК "Б." 1311 гривень, тобто повну вартість спірного об'єкта.

На момент укладення вищезгаданого договору, діяли норми Цивільного Кодексу УРСР 1963 року. Відповідно до ст. 47 цього Кодексу, договір, укладений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін. Даним договором сторони не передбачали обов'язкового нотаріального посвідчення, згідно норм ЦК у редакції 1963 року, даний договір не віднесений до категорії, що підлягала на момент укладення обов'язковому нотаріальному посвідченню, а тому посилання відповідача на недотримання форми договору судом не визнаються.

Виходячи з вищезгаданої обставини, договір оренди з правом послідууючого викупу приміщення складу будівельних матеріалів від 01 серпня 2003 року № б/н між Г. та сільськогосподарським виробничим кооперативом "Б." спільно з спілкою співвласників майна є чинним та таким, що на момент укладення відповідав вимогам чинного законодавства.

У відповідності із ст. 4 ЦК УРСР (у редакції 1963р.), ст.334 ЦК України (у редакції 2003р.) право власності в набувача майна виникає з моменту передачі речі, якщо інше не передбачено законом чи договором. Зі змісту ст. 6 ЦК УРСР (у редакції 1963р.), ст.ст.15, 16 ЦК України (у редакції 2003р.), ст. ст. 48, 49 Закону України "Про власність" захист цивільних прав шляхом визнання права власності поряд із судом належить і третейському суду. Відповідно до закону право власності (володіння, користування і розпорядження) виникає на підставі договору з власником і особою, кому майно було передана власником, а також на інших підставах, установлених законом.

Отже, позивач, гр. Г. правомірно набув право власності на об'єкт нерухомості, а саме: нежитлову будівлю, склад будівельних матеріалів, розташований за адресою: Київська обл., Б. р-н., с. Б., вул. Н., буд. 16 на підставі п. 2 вищезгаданого Договору, сплативши повну вартість оренди.

Виходячи з вищевикладеного, керуючись ст. ст. 5-7, 12, 27, 28, 45, 50 Закону України "Про третейські суди", ст.ст. 4, 6, 47, 128 ЦК УРСР (у редакції 1963р.), ст.ст. 11, 15, 16, 202, 209, 220, 334, 655, 657 ЦК України (у редакції 2003р.), ст. ст. 23, 48, 49 Закону України "Про власність", п.10 Додатку 1 до пункту 2.1 Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, Положенням та Регламентом Постійно діючого третейського суду при Всеукраїнській громадській організації "Асоціація спеціалістів в аграрній сфері "Третейська ініціатива",

ТРЕТЕЙСЬКИЙ СУД ВИРІШИВ:

1. Задовольнити позов громадянина Г. та визнати за ним право власності на об'єкт нерухомості, а саме: нежитлову будівлю, склад будівельних матеріалів, розташований за адресою: Київська обл., Б. р-н., с. Б., вул. Н., буд. 1б.
2. Дане рішення підлягає пред'явленню в БТІ Б. району для оформлення права приватної власності громадянина Г. на об'єкт нерухомості, а саме: нежитлову будівлю, склад будівельних матеріалів, розташований за адресою: Київська обл., Б. р-н., с. Б., вул. Н., буд. 1б.
3. За розгляд спору позивач сплачує на умовах попередньої домовленості та у відповідності із Положенням про третейські збори і витрати третейського суду кошти у сумі ___ (___) гривень без ПДВ по наступних реквізитах: Всеукраїнська громадська організація "Асоціація спеціалістів в аграрній сфері "Третейська ініціатива", р\р2600414389 в АППБ "Аваль" м. Києва, МФО 300335, ЄДРПОУ 33105924, призначення платежу: "Третейський збір".
4. Дане рішення вступає в силу з моменту винесення, є остаточним та оскарженню не підлягає. Дане рішення виконується сторонами у добровільному порядку.
5. Копії даного рішення у 5 – денний термін направити кожній із сторін.
6. Дане рішення у відповідності до ст. 3 Закону України "Про мови" виконане на державній мові та у одному екземплярі.

Постійно діючим третейським судом при Всеукраїнській громадській організації "Асоціація спеціалістів в аграрній сфері "Третейська ініціатива" у складі третейського судді Бондарчука Валерія Володимировича, що має вищу юридичну освіту, паспорт серія АА № 490462, виданий Гніванським МВМ УМВС України в Вінницькій області 14 червня 1997 року, що внесений до рекомендованого списку суддів Постійно діючого третейського суду при Всеукраїнській громадській організації "Асоціація спеціалістів в аграрній сфері "Третейська ініціатива" та у встановленому порядку зареєстрований Міністерством юстиції України (компетенція згідно угод сторін про передачу спору на розгляд третейського суду від 26.02.07 року, укладених у відповідності до ст. 12 Закону України "Про третейські суди")

за участю сторін:

Позивачі: громадяни М., К..

Відповідач: товариство з обмеженою відповідальністю "Агрофірма "І" в особі директора Д., що діє на підставі Статуту.

Відводу складу суду не заявлено. Третейський суд констатує, що він повноважний розглядати даний спір у відповідності із ст. 6 Закону України "Про третейські суди".

Засідання суду проведено у м. Києві за адресою: вул. Г., 10, к. 102, 22. 02. 2007 року. Протокол засідання не вівся.

Правоздатність позивача та відповідача згідно вимог чинного законодавства судом встановлено. До суду подані документи, у тому числі копії статуту, свідоцтва про державну реєстрацію, довідка про включення у єдиний державний реєстр, посвідчення осіб.

Розглянувши матеріали справи за позовами громадян М. та К. до товариства з обмеженою відповідальністю "Агрофірма "І." про визнання права власності на нерухоме майно, а саме – магазин, розташований за адресою: Україна, Київська область, м. Б., вул. Л., будинок 14, вартістю 40 675, 13 грн., об'єднаних у одне провадження згідно ухвали Постійно діючого третейського суду при Всеукраїнській громадській організації "Асоціація спеціалістів в аграрній сфері "Третейська ініціатива" від 31 січня 2007 року на підставі ст. 126 ЦПК України, у відповідності до угод про передачу спору на розгляд постійно діючого третейського суду від 26 січня 2007 року між товариством з обмеженою відповідальністю "Агрофірма "І." та гр. М., товариством з обмеженою відповідальністю "Агрофірма "І." та гр. К., встановив:

29. 01. 2007 року громадяни М. та К. звернулися до постійно діючого третейського суду при Всеукраїнській громадській організації "Асоціація спеціалістів в аграрній сфері "Третейська ініціатива" (далі – третейський суд) з позовами до ТОВ "Агрофірма "І." про визнання за кожним із них права спільної часткової власності (по 50% (1/2) за кожним із позивачів) на об'єкт нерухомого майна, а саме – фірмовий магазин, розташований за адресою: Україна, Київська область, м. Б., вул. Л., будинок 14.

Свої позовні вимоги позивачі обґрунтовують тим, що згідно Протоколу №1 загальних зборів співвласників майнових паїв реорганізованого КСП "І." від 01 серпня 2006 року, їм, як співвласникам майнових паїв реорганізованого КСП "І.", згідно поданих ними заяв, було виділено в натурі на суму їх свідoctв про право власності на майновий пай члена реорганізованого колективного сільськогосподарського підприємства "І.", об'єкти нерухомого майна, в тому числі, і спірний об'єкт, у спільну часткову власність, по 50% (1/2) на кожного співвласника. 02 серпня 2006 року, згідно Акту приймання-передачі майна пайового фонду реорганізованого КСП "І.", ТОВ "Агрофірма "І.", як правонаступник реорганізованого КСП "І." та утримувач майна пайового фонду, на підставі Протоколу №1 загальних зборів співвласників майнових паїв реорганізованого КСП "І." від 01 серпня 2006 року, в особі Директора ТОВ "Агрофірма "І." Д. передала, а громадяни М. та К. прийняли у спільну часткову власність, по 1/2 або 50% на кожного із співвласників, спірний об'єкт нерухомого майна із переліку майна пайового фонду реорганізованого КСП "І.", а саме – фірмовий магазин, розташований за адресою: Україна, Київська область, м. Б., вул. Л., 14, рік введення в експлуатацію – 1989, інвентарний номер 0492, вартістю 40 675, 13 грн.. Таким чином, як вважають позивачі, вони правомірно набули права спільної часткової власності на спірний об'єкт нерухомого майна. Разом з тим, позивачі у своїх позовних заявах вказують, що ТОВ "Агрофірма "І.", незважаючи на підписання нею зазначеного Акту приймання-передачі, не визнає за ними права спільної часткової власності на зазначений об'єкт нерухомості, оскільки вважає, що чинним законодавством не передбачено такий порядок набуття права власності, та крім того, вважає, що даний об'єкт повинен був залишитись за ТОВ "Агрофірма "І.", як правонаступником реорганізованого КСП "І." під забезпечення вимог по не витребуваних майнових паях та для використання у господарській діяльності товариства. У засіданні третейського суду позивачі свої позовні вимоги підтвердили у повному об'ємі. На підтвердження своїх позовних вимог позивачі надали відповідні копії документів, достовірність яких підтверджується наданими позивачами оригіналами вищезазначених документів.

Відповідач, в особі директора товариства Д. позов не визнав, при цьому пояснив, що, на його думку, даний об'єкт нерухомості, як магазин, через який товариство мало б змогу реалізувати свою продукцію, повинен був залишитись за ним, Акт приймання – передачі даного об'єкту нерухомості, підписаний товариством на позивачів, був підписаний ним на виконання рішення загальних зборів співвласників майнових паїв реорганізованого КСП "І." від 01 серпня 2006 року, Протокол №1, хоча товариство із цим не було згідне. Крім того, як пояснив відповідач, він вважає, що право власності на об'єкти нерухомості згідно чинного законодавства, повинно переходити на підставі договорів цивільно-правового характеру, зокрема, купівлі-продажу, дарування та ін.. У цьому випадку таких дій не було, а тому, позивачі не набули права власності на спірний об'єкт нерухомості, і товариство має право використовувати його на власний розсуд.

Дослідивши матеріали справи, заслухавши пояснення сторін, третейський суд вважає, що позовні заяви підлягають задоволенню, виходячи з наступного.

Спірний об'єкт нерухомості знаходився у складі майна реорганізованого КСП "І.". Згідно будівельного паспорту на забудову земельної ділянки в м. Б., виданого І. птахофабриці, спірний об'єкт зазначений як "фірмовий продовольчий магазин". Рішенням Б. ради депутатів трудящих №193 б від 06 грудня 1988 року для будівництва об'єкта було виділено відповідну земельну ділянку розміром 0, 02 Га, Акт вибору земельної ділянки в натурі зроблений 20 вересня 1988 року.

Архітектурно-планове завдання на будівництво спірного об'єкту було розроблено та погоджено у встановленому порядку з необхідними інстанціями, що підтверджується відповідними копіями документів. Після спорудження даного об'єкту нерухомості, в результаті відповідних реорганізацій та проведення процесу розпаювання майна КСП, даний об'єкт, згідно переліку майна пайового фонду реорганізованого КСП "І.", затвердженого Загальними зборами співвласників майнових паїв реорганізованого КСП "І.", Протокол №1 від 01 серпня 2006 року, №371, 1989 р. спорудження, інвентарний номер 0492, справедливою вартістю 40675, 13 грн., включений до переліку об'єктів майна пайового фонду реорганізованого КСП "І." та підлягав розпаюванню і виділенню в натурі.

Протягом 2006 р. позивачі здійснили викуп свідоцтв на право власності на майновий пай члена реорганізованого КСП "І." у колишніх власників та виписали нові свідоцтва на свої імена, ставши таким чином співвласниками майна пайового фонду та отримавши таким чином право на виділення майна пайового фонду в натурі.

14. 07. 2006 року, за реєстр. номером 47, до комісії з організації вирішення майнових питань та Загальних зборів співвласників майнових паїв реорганізованого КСП "І.", із заявами про виділення їм майна пайового фонду на суму їх свідоцтв про право власності на майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства (КСП "І.") звернулись громадяни М. та К., у яких просили виділити їм у спільну часткову власність, по 50 % (1/2) на кожного, майно пайового фонду згідно поданого ними переліку, у складі якого знаходився спірний об'єкт нерухомості.

Згідно Протоколу №1 від 28 липня 2006 року засідання комісії з організації вирішення майнових питань реорганізованого КСП "І.", питання порядку денного 22, було вирішено передати дані заяви для вирішення питання по суті на розгляд загальних зборів співвласників майнових паїв.

Згідно протоколу №1 загальних зборів співвласників майнових паїв реорганізованого КСП "І." від 01 серпня 2006 року, питання порядку денного 21, вищезазначена заява була розглянута та прийнято рішення про її задоволення. Таким чином, позивачам було виділено у спільну часткову власність, по 50% (1/2) на кожного майно пайового фонду згідно поданого ними переліку, зокрема, і спірний об'єкт нерухомості.

Згідно Акту приймання-передачі майна пайового фонду реорганізованого КСП "І." від 02 серпня 2006 року, ТОВ "Агрофірма "І.", як правонаступник реорганізованого КСП "І." та утримувач майна пайового фонду, на підставі Протоколу №1 загальних зборів співвласників майнових паїв реорганізованого КСП "І." від 01 серпня 2006 року в особі Директора ТОВ "Агрофірма "І." Д. передала, а громадяни М. та К., прийняли у спільну часткову власність, по 50% (1/2) на кожного із співвласників, спірний об'єкт нерухомого майна із переліку майна пайового фонду реорганізованого КСП "І."

Як видно із поданих позивачами письмових доказів, спірний об'єкт був включений до переліку майна пайового фонду та не надавався підприємству – правонаступнику (ТОВ "Агрофірма "І.") під жоден із фондів, що сформувався під час реорганізації КСП "І.". Також жодними доказами не підтверджено, що ТОВ "Агрофірма "І." зверталось до співвласників щодо можливості виділення спірного майна для його потреб, та не надано будь-яких інших документів, що підтверджують право ТОВ "Агрофірма "І." на спірне майно.

Також письмовими доказами підтверджується, що в результаті укладення договорів купівлі-продажу майнових сертифікатів із їх попередніми власниками, позивачі дійсно стали співвласниками майна пайового фонду реорганізованого КСП "І." на підставі свідоцтв про право власності на майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства на ім'я К. серії КІ №307474 на суму 2050065 грн., виданого І. сільською радою 08 квітня 2006 року та на ім'я М. серії КІ №307476 на суму 3247898 грн., виданого І. сільською радою 08 квітня 2006 року.

Відповідно до Наказу Міністерства Аграрної політики України №62 від 14.03.2001 року "Про затвердження порядку розподілу та використання майна реорганізованих колективних

сільськогосподарських підприємств”, згідно із затвердженням цим наказом Порядком, п. 8, кожен із співвласників майна пайового фонду має право скористатися своїм майновим паєм, зокрема, у вигляді отримання свого майнового пая в натурі індивідуально чи разом із членами своєї сім’ї і використати його на власний розсуд. Відповідно до п. 9 Порядку, виділення із складу пайового фонду майна в натурі окремим власникам чи групам власників за їх бажанням у процесі вирішення майнових питань здійснюється підприємством-правонаступником (користувачем) на підставі рішення загальних зборів співвласників. Згідно п. 10 Порядку, комісія з організації вирішення майнових питань приймає відповідні заяви від власників майна пайового фонду та формує, зокрема, список співвласників, які виявили бажання отримати майно у власність. Згідно п. 13 Порядку, після затвердження Зборами співвласників переліків майна для виділення в натурі співвласникам, комісія з організації вирішення майнових питань визначає місцезнаходження майна і юридичну особу-користувача майна пайового фонду та передає їй не пізніше 10 днів з дня затвердження зборами співвласників списки співвласників та переліки майна, призначеного для виділення в натурі, а копії цих документів – сільській раді. П. 15 порядку передбачено, що виділення майна в натурі окремим особам, які виявили бажання отримати свої майнові у власність, здійснюється підприємством-користувачем майна із переліку майна, виділеного на ці цілі. При виділенні майна в натурі власнику підприємством-правонаступником (користувач) одночасно з підписанням акта приймання-передавання майна робить відмітку про виділення майна в натурі у Свідоцтві про право власності на майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства, що засвідчується підписом керівника та печаткою. Свідоцтво з відміткою про виділення майна в натурі індивідуально, акт приймання-передавання майна можуть бути підставою для оформлення прав власності на зазначене майно у встановленому порядку.

Таким чином, позивачі правомірно та у встановленому порядку набули право спільної часткової власності на спірний об’єкт нерухомості.

Також судом встановлено, що між позивачами не існує жодних суперечок щодо належних їм часток у спірному об’єкті нерухомості та щодо порядку користування та розпорядження ним.

У відповідності із 328 ЦК України, право власності набувається на підставах, що не заборонені законом. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Відповідно до ст. 15 ЦК України, кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання. Статтею 16 ЦК України передбачено, що кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу. Способом захисту цивільних прав та інтересів може бути, зокрема визнання права. Відповідно до ст. 48 Закону України “Про власність”, власник може вимагати усунення будь-яких порушень його права, хоч би ці порушення і не були поєднані з позбавленням володіння, і відшкодування завданих цим збитків. Захист права власності здійснюється судом або третейським судом. Відповідно до ст. 49 цього ж Закону, володіння майном вважається правомірним, якщо інше не встановлено судом, третейським судом.

Виходячи з вищевикладеного, керуючись ст. ст. 5-7, 12, 27, 28, 45, 50 Закону України “Про третейські суди”, ст. ст. 15, 16, 328 ЦК України, ст. ст. 48, 49 Закону України “Про власність”, п. 10 Додатку 1 до пункту 2.1 Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, Положенням Про постійно діючий третейський суд при ВГО “Асоціація спеціалістів в аграрній сфері “Третейська ініціатива”, ст.ст. 7.1-7.16. Регламенту Про постійно діючий третейський суд при ВГО “Асоціація спеціалістів в аграрній сфері “Третейська ініціатива”,

ТРЕТЕЙСЬКИЙ СУД ВИРІШИВ:

1. Позовні заяви громадян М. та К. задовольнити у повному об'ємі.
2. Визнати право спільної часткової власності, по 50% або ? на кожного із співвласників, на об'єкт нерухомого майна, а саме – магазин, розташований за адресою: Україна, Київська область, м. Б., вул. Л., будинок 14, загальною площею 68, 8 кв.м., вартістю 40 675, 13 грн., 00 коп. за М. – паспорт серії СН №XXXXX, виданий Залізничним РУГУ МВС України в м. Києві, 14 березня 1996 року, ІПН XXXXXX, проживає: м. Київ, вул. Д., буд. 59, кв. 1-а, та К. – паспорт серії МЕ №XXXXXX, виданий Дніпровським РУГУ МВС України в м. Києві, 12 квітня 2005 року, ІПН XXXXXX, проживає: м. Київ, б. Д., буд. 19, кв. 35.
3. Дане рішення, у відповідності до вимог ч.1 ст.182 ЦК України, як правовстановлюючий документ (п. 10 Додатку 1 до пункту 2.1 Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно), підлягає пред'явленню у Б. МБП для реєстрації права спільної часткової власності, по 50% або ? на кожного із співвласників, на об'єкт нерухомого майна, а саме – магазин, розташований за адресою: Україна, Київська область, м. Б., вул. Л., будинок 14, загальною площею 68, 8 кв.м., вартістю 40 675, 13 грн., 00 коп. за М. – паспорт серії СН №XXXXX, виданий Залізничним РУГУ МВС України в м. Києві, 14 березня 1996 року, ІПН XXXXXX, проживає: м. Київ, вул. Д., буд. 59, кв. 1-а, та К. – паспорт серії МЕ №XXXXXX, виданий Дніпровським РУГУ МВС України в м. Києві, 12 квітня 2005 року, ІПН XXXXXX, проживає: м. Київ, б. Д., буд. 19, кв. 35.
4. Дане рішення вступає в силу з моменту винесення, є остаточним та оскарженню не підлягає, крім випадків, передбачених Законом. Дане рішення виконується сторонами у добровільному порядку.
5. На виконання вимог ст.ст. 25-26 Закону України “Про третейські суди”, зазначити наступний порядок розподілу витрат, пов'язаних з вирішенням спору третейським судом: позивачі сплачують третейський збір у повному об'ємі та у розмірах, визначених Положенням про третейські збори і витрати третейського суду по наступних реквізитах: Всеукраїнська громадська організація “Асоціація спеціалістів в аграрній сфері “Третейська ініціатива””, р/р 2600414389 в Райффайзен Банк “Аваль” м. Києва, МФО 300335, ЄДРПОУ 33105924, призначення платежу: “третейський збір Київська область”, без ПДВ.
6. Копії даного рішення направити кожній із сторін у встановлений Законом термін.
7. Оригінал даного рішення у відповідності до ст. 3 Закону України “Про мови” виконаний на державній мові та у одному екземплярі.

Київським обласним відділенням Постійно діючого третейського суду при Всеукраїнській громадській організації “Асоціація спеціалістів в аграрній сфері “Третейська ініціатива”” у складі третейського судді Бондарчука Валерія Володимировича, (компетенція згідно угоди сторін про передачу спору на розгляд третейського суду від 29 жовтня 2005 року)

за участю сторін:

Позивач: Сільськогосподарський обслуговуючий кооператив “М.” (Україна, Київська обл., смт. М., вул. Б. Хмельницького, 60, АКБ “Правекс-Банк” в м. Києві, р/р, МФО, код ЄДРПОУ) в особі директора К., що діє на підставі Статуту

Відповідач: Г. (Україна, м. Київ, вул. Ш., будинок 33а, квартира 13 паспорт серії СО №XXXXX, виданий 20.11.2000 року Старокиївським РУГУМВС України в м. Києві)

розглянувши матеріали справи за позовом Сільськогосподарського обслуговуючого кооперативу “М.” до громадянина Г. про визнання договору чинним та визнання права власності на рухоме майно, у відповідності до угоди про передачу спору на розгляд постійно діючого третейського суду від 29 жовтня 2005 року між ними, встановив:

29 жовтня 2005 року Сільськогосподарський обслуговуючий кооператив "М." звернувся до Постійно діючого третейського суду при Всеукраїнській громадській організації "Асоціація спеціалістів в аграрній сфері "Третейська ініціатива" з позовом про визнання договору чинним та визнання права власності на рухоме майно, а саме: трактор марки ХТЗ-2511, двигун №41684, номер машини 1111, рік випуску 2000, зареєстрований в М. районній інспекції держтехнагляду 12 квітня 2000 року під реєстраційним номером 07947 КА, свідоцтво про реєстрацію машини серії АК № 373542, видане М. районною інспекцією держтехнагляду та трактор марки ХТЗ-2511, двигун №41808, номер машини 1108, рік випуску 2000, зареєстрований в М. районній інспекції держтехнагляду 12 квітня 2000 року під реєстраційним номером 05127 КА, свідоцтво про реєстрацію машини серії АК № 373 541, виданого М. районною інспекцією держтехнагляду.

Позовні вимоги позивач обґрунтовує тим, що 30 жовтня 2002 року № б/н між Сільськогосподарським обслуговуючим кооперативом "М." та громадянином Г. було укладено договір дарування рухомого майна, а саме: трактора марки ХТЗ-2511, двигун №41684, номер машини 1111, рік випуску 2000, зареєстрований в М. районній інспекції держтехнагляду 12 квітня 2000 року під реєстраційним номером 07947 КА, свідоцтво про реєстрацію машини серії АК № 373542, видане М. районною інспекцією держтехнагляду та трактора марки ХТЗ-2511, двигун №41808, номер машини 1108, рік випуску 2000, зареєстрований в М. районній інспекції держтехнагляду 12 квітня 2000 року під реєстраційним номером 05127 КА, свідоцтво про реєстрацію машини серії АК № 373 541, виданого М. районною інспекцією держтехнагляду. Договір було укладено Сторонами у простій письмовій формі, що передбачено ч. 2 ст 244 Цивільного Кодексу УРСР, діючого на той момент. Відповідно до п. 6 даного Договору, право власності на вказані транспортні засоби переходить до Сільськогосподарського обслуговуючого кооперативу "М." з моменту підписання Сторонам відповідного акту прийому-передачі, який і був підписаний сторонами 30 жовтня 2002 року і відповідно до нього фактично Г. передав, а Сільськогосподарський обслуговуючий кооператив "М" прийняв вищезгадані транспортні засоби. Договір позивач вважає таким, що на момент укладення відповідав вимогам чинного законодавства, а також вважає, що транспортні засоби отримані ним у власність правомірною. Тому просить визнати договір дарування рухомого майна від 30 жовтня 2002 року № б/н між Сільськогосподарським обслуговуючим кооперативом "М" та громадянином Г. дійсним, а також визнати за ним право власності на вказані транспортні засоби. Як доказ суду були надані копії згаданого Договору та акту прийому-передачі.

Відповідач позовні вимоги заперечив, пояснивши наступне. Дійсно, Договір, на який посилається позивач, було укладено, а також було підписано акт прийому-передачі спірного майна. Але, як йому відомо, договори між фізичними та юридичними особами як по раніше чинному так і чинному нині Цивільних Кодексах повинні бути нотаріально посвідчені, а цього не було зроблено. Тим більше, пізніше він передумав, і на даний момент хоче, щоб дане майно йому повернули. З цією метою він неодноразово звертався до позивача, але той відмовлявся повернути йому транспортні засоби, посилаючись на договір дарування та акт прийому-передачі. Тому просить визнати договір недійсним та зобов'язати позивача повернути йому майно.

Дослідивши матеріали справи, заслухавши пояснення сторін, третейський суд встановив наступне.

30 жовтня 2002 року № б/н між Сільськогосподарським обслуговуючим кооперативом "М" та громадянином Г. було укладено договір дарування рухомого майна, а саме: трактора марки ХТЗ-2511, двигун №41684, номер машини 1111, рік випуску 2000, зареєстрований в М. районній інспекції держтехнагляду 12 квітня 2000 року під реєстраційним номером 07947 КА, свідоцтво про реєстрацію машини серії АК № 373542, видане М. районною інспекцією держтехнагляду та трактора марки ХТЗ-2511, двигун №41808, номер машини 1108, рік випуску 2000, зареєстрований в М.

районній інспекції держтехнагляду 12 квітня 2000 року під реєстраційним номером 05127 КА, свідоцтво про реєстрацію машини серії АК № 373 541, виданого М. районною інспекцією держтехнагляду. Договір було укладено Сторонами у простій письмовій формі, що передбачено ч. 2 ст 244 Цивільного Кодексу УРСР, діючого на той момент. Право володіння, користування та розпорядження даним майном Г. підтверджено Довіреністями від 16 листопада 2000 року, виданими громадяниною Великої Британії К.: АВО №XXXXX та АВО №XXXXX, посвідчених приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Ш. та дійсними до 31 жовтня 2002 року включно. Дане майно належало К. на праві власності. Відповідно до п. 6 Договору, право власності на вказані транспортні засоби переходить до Сільськогосподарського обслуговуючого кооперативу "М." з моменту підписання Сторонам відповідного акту прийому-передачі, який був підписаний сторонами 30 жовтня 2002 року і відповідно до якого громадянин Г. передав, а Сільськогосподарський обслуговуючий кооператив "М." прийняв вищезгадані транспортні засоби.

У відповідності з вимогами ч. 2 ст. 244 Цивільного Кодексу УРСР у редакції 1963 р., діючого на момент укладення Договору, договір дарування громадянином майна державній, кооперативній або іншій громадській організації укладається в простій письмовій формі. Відповідно до ч. 1 ст. 42 Цивільного Кодексу УРСР у редакції 1963 р., угоди можуть укладатись усно або в письмовій формі (простій чи нотаріальній). Відповідно до ст. 44 Цивільного Кодексу УРСР у редакції 1963 р., письмові угоди повинні укладатись у письмовій формі між кооперативними та іншими громадськими організаціями і з громадянами. Відповідно до ст. 47 Цивільного Кодексу УРСР у редакції 1963 р., нотаріальне посвідчення угод обов'язкове лише у випадках, зазначених у законі. На момент укладення договору, такої вимоги у законодавстві не було. Тому посилання відповідача на недійсність Договору у зв'язку із недотриманням нотаріальної форма Договору не ґрунтуються на законі.

Відповідно до ст. 128 Цивільного Кодексу УРСР у редакції 1963 р. та ст. 334 Цивільного Кодексу України (у редакції 2003 р.), право власності (право оперативного управління) у набувача майна за договором виникає з моменту передачі речі, якщо інше не передбачено законом або договором.

Передачею визнається вручення речей набувачеві, а так само здача транспортної організації для відправки набувачеві і здача на пошту для пересилки набувачеві речей, відчужених без зобов'язання доставки. До передачі речей прирівнюється передача коносаменту або іншого розпорядчого документа на речі. Відповідно до наданого суду як доказ Акту прийому-передачі нерухомого майна до Договору дарування рухомого майна від тридцятого жовтня дві тисячі другого року, складеного 30 жовтня 2002 року, громадянин Г. передав, а Сільськогосподарський обслуговуючий кооператив "М." в особі директора К. прийняв спірні транспортні засоби. Тому з цього моменту право власності на спірне рухоме майно перейшло до позивача.

Зі змісту ст. 6 Цивільного Кодексу УРСР (у редакції 1963р.), ст.ст. 15, 16 Цивільного Кодексу України (у редакції 2003р.), ст. ст. 48, 49 Закону України "Про власність" захист цивільних прав шляхом визнання права власності поряд із судом належить і третейському суду. Відповідно до ст. 5 Закону України "Про третейські суди", юридичні та/або фізичні особи мають право передати на розгляд третейського суду будь-який спір, що виникає із цивільних та господарських правовідносин, крім випадків, передбачених законом.

Виходячи з вищевикладеного, керуючись ст. ст. 5-7, 12, 27, 28, 45, 50 Закону України "Про третейські суди", ст. ст. 6, 42, 44, 47, 244 ЦК УРСР (у редакції 1963р.), ст. ст. 15, 16, 334 ЦК України (у редакції 2003р.), ст. ст. 48, 49 Закону України "Про власність", ст. ст. 5-7, 12, 27, 28, 45, 50 Закону України "Про третейські суди", Положенням та Регламентом Постійно діючого третейського суду при Всеукраїнській громадській організації "Асоціація спеціалістів в аграрній сфері "Третейська ініціатива",

ТРЕТЕЙСЬКИЙ СУД ВИРІШИВ:

1. Задовольнити позов Сільськогосподарського обслуговуючого кооперативу “М.” у повному об’ємі, визнати дійсним договір від 30 жовтня 2002 року № б/н дарування трактора марки ХТЗ-2511, двигун №41684, номер машини 1111, рік випуску 2000, зареєстрований в М. районній інспекції держтехнагляду 12 квітня 2000 року під реєстраційним номером 07947 КА, свідоцтво про реєстрацію машини серії АК № 373542, видане М. районною інспекцією держтехнагляду та трактора марки ХТЗ-2511, двигун №41808, номер машини 1108, рік випуску 2000, зареєстрований в М. районній інспекції держтехнагляду 12 квітня 2000 року під реєстраційним номером 05127 КА, свідоцтво про реєстрацію машини серії АК № 373541, виданого М. районною інспекцією держтехнагляду.
2. Визнати за Сільськогосподарським обслуговуючим кооперативом “М.” право власності на трактор марки ХТЗ-2511, двигун №41684, номер машини 1111, рік випуску 2000, зареєстрований в М. районній інспекції держтехнагляду 12 квітня 2000 року під реєстраційним номером 07947 КА, свідоцтво про реєстрацію машини серії АК № 373542, видане М. районною інспекцією держтехнагляду та трактор марки ХТЗ-2511, двигун №41808, номер машини 1108, рік випуску 2000, зареєстрований в М. районній інспекції держтехнагляду 12 квітня 2000 року під реєстраційним номером 05127 КА, свідоцтво про реєстрацію машини серії АК № 373 541, виданого М. районною інспекцією держтехнагляду.
3. Дане рішення підлягає пред’явленню до М. районної інспекції держтехнагляду для реєстрації трактора марки ХТЗ-2511, двигун №41684, номер машини 1111, рік випуску 2000, зареєстрований в М. районній інспекції держтехнагляду 12 квітня 2000 року під реєстраційним номером 07947 КА, свідоцтво про реєстрацію машини серії АК № 373542, видане М. районною інспекцією держтехнагляду та трактора марки ХТЗ-2511, двигун №41808, номер машини 1108, рік випуску 2000, зареєстрований в М. районній інспекції держтехнагляду 12 квітня 2000 року під реєстраційним номером 05127 КА, свідоцтво про реєстрацію машини серії АК № 373 541, виданого М. районною інспекцією держтехнагляду за Сільськогосподарським обслуговуючим кооперативом “М.”.
4. За розгляд спору позивач сплачує на умовах попередньої домовленості та у відповідності із Положенням про третейські збори і витрати третейського суду кошти у сумі ___ (____) гривень без ПДВ по наступних реквізитах: Всеукраїнська громадська організація “Асоціація спеціалістів в аграрній сфері “Третейська ініціатива””, р/р2600414389 в АППБ “Аваль” м. Києва, МФО 300335, ЄДРПОУ 33105924, призначення платежу: “Третейський збір”.
5. Дане рішення вступає в силу з моменту винесення, є остаточним та оскарженню не підлягає. Дане рішення виконується сторонами у добровільному порядку.
6. Копії даного рішення у 5 – денний термін направити кожній із сторін.
7. Дане рішення у відповідності до ст. 3 Закону України “Про мови” виконане на державній мові та у одному екземплярі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.

1. Закон України “Про третейські суди” від 11. 05. 2004 р.
2. Закон України “Про плату за землю” від 03. 07. 1992 р.
3. Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” від 01. 07. 2004 р.
4. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 р.
5. Земельний Кодекс України від 25.10.2001 р.
6. Указ Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки” від 03.12. 1999 р.
7. Наказ Міністерства юстиції України “Про затвердження Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно” №7/5 від 07. 02. 2002 р.
8. Пленум Верховного суду України, Постанова від 16. 04. 2004 р. №7 “Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ”
9. КОАДС – “Урегулювання майнових відносин в аграрному секторі” /Ред. кол.: М. П. Гриценко, О. О. Лещенко, 2005 р.
10. <http://zakon1.rada.gov.ua/>

ДЛЯ НОТАТОК

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ДЛЯ ЗАМЕТКИ

ДЛЯ НОТАТОК
