



Посилення
Правових Можливостей

Майнові паї

Майновий пай – це частка кожного члена колишнього колективного сільськогосподарського підприємства (КСП) в майновому пайовому фонді, виражена в грошовій формі.

ВКСП вже давно реформували, реорганізували в різні новостворені приватні підприємства, а майно колишнього КСП передали цим підприємствам. Отже, вони є орендарями майна, а жителі села, власники майнових паїв, тепер стали орендодавцями.

Документом, що засвідчує право власника на майновий пай, є **свідоцтво про право власності на майновий пай** члена КСП (**майновий сертифікат**). Свідоцтво видається сільською, селищною або міською радою згідно зі списком осіб, які мають право на майновий пай підприємства. Оформлення свідоцтва засвідчується гербовою печаткою і підписом голови відповідної ради. Оформлені свідоцтва про право власності на майновий пай громадянинові **видають безоплатно**.

Зверніть увагу!

Не підлягають паюванню об'єкти, які неможливо виділити в натурі у рахунок майнового паю, а саме: дороги загального користування, капітальні вкладення на поліпшення земель (меліоративні, осушувальні,

іригаційні та інші роботи), гідротехнічні споруди, лісосмуги, а також об'єкти, які перебувають у загальному користуванні. Не підлягають паюванню також об'єкти, збудовані за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів.

Права власників майнових паїв

1. Отримати майновий пай у натурі чи грошима.
2. Продати, обміняти, подарувати свій майновий пай.

Право розпорядження майновим паєм може бути реалізоване без отримання майна в натурі.

Процедура купівлі-продажу майнового паю передбачає укладення договору купівлі-продажу майнового паю, який не потребує обов'язкової нотаріальної форми, але може бути оформлений у нотаріальному порядку за бажанням сторін. Сторони можуть самостійно визначити вартість паю за дого-

вором, незалежно від номінального розміру паю.

3. Передати майновий пай у спадщину.

Можна розпорядитись паєм на користь когонебудь зі спадкоємців. У разі смерті власника майнового паю його спадкоємці отримують право на майновий пай згідно з нормами цивільного законодавства.

4. Передати майновий пай в оренду.

Майнові відносини

Варіанти виділення майна в натурі

Один або кілька власників майнових паїв можуть вимагати виділення майна в натурі.

1. Вихід окремої особи або декількох членів, які отримують свої майнові паї в натурі. Прикладом може бути вихід окремої особи для створення фермерського господарства чи вихід кількох осіб для створення приватного підприємства (ТОВ, кооперативу або іншої юридичної форми).

2. Вихід більшості власників майнових паїв, які отримують майно цілісним майновим

комплексом.

Такі особи отримують основні та обігові засоби на загальну суму своїх майнових паїв і підписують між собою договір про спільне володіння, користування та розпорядження майном.

Орендні відносини

У більшості випадків власники майнових паїв передають їх в оренду сільськогосподарським чи іншим підприємствам шляхом укладення договору оренди майнового паю.

Орендна плата

У договорі оренди майнового паю повинна бути передбачена орендна плата. Розмір орендної плати повинен становити не менше 1 (одного) відсотка від вартості майнового паю. Орендар зобов'язаний виплачувати орендну плату кожному співвласнику відповідно до його частки у майні. Термін виплати орендної плати за згодою сторін може бути встановлений договором, наприклад, раз на

рік або раз на квартал.

За бажанням сторін договір оренди може бути посвідчений нотаріально.

Викуп орендованого паю

Якщо це передбачено договором, орендар має право викупляти окремі об'єкти в орендодавця або частки у громадян-співвласників спільної часткової власності.

Ціна на окремі об'єкти встановлюється за згодою сторін, але не нижче від поточної ринкової вартості аналогічних об'єктів з урахуванням ступеня зношеності.

Порядок припинення договору оренди

Договір оренди припиняється в таких випадках:

- 1) після закінчення терміну договору;
- 2) достроково за згодою обох сторін;
- 3) достроково за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін;
- 4) у разі смерті фізичної особи або ліквідації підприємства, яке орендує пай.

Орендодавець може пред'явити в суді вимогу

про дострокове розірвання договору оренди, якщо орендар:

- 1) користується майном невідповідно до договору або призначення майна;
- 2) навмисно або з необережності погіршує стан майна;
- 3) не вніс плати протягом трьох місяців з дня закінчення строку платежу.

Форма та порядок виплати орендної плати

Орендна плата може виплачуватися в кількох формах.

Грошовій — сума орендної плати виплачується грошима.

Натуральній — на суму орендної плати видається продукція, вироблена, перероблена або придбана орендарем. У договорі повинні бути зазначені види продукції, якими орендар сплачуватиме орендну плату, а також мають бути погоджені обсяги та зафіксовані ціни.

Відробітковій — на суму орендної плати орендар надає різні послуги. Наприклад, обробіток присадибних ділянок, збір на них врожаю, доставка кормів тощо. Перелік послуг може бути визначений у договорі або

протягом дії договору.

Змішаній – орендна плата визначається поєднанням трьох попередніх форм. На суму, зазначену в договорі оренди, за погодженими між сторонами цінами, частково надаються послуги і видається продукція або грошова сума.

Звертаємо увагу, що цей буклет має рекомендаційний характер, тож розбір окремих ситуацій потребує консультації з фахівцем.

Законодавство час від часу змінюється, тому подана інформація не є офіційним тлумаченням чинного законодавства.

Додаткова інформація на цю тему, а також електронний варіант буклета та консультації з різних правових питань – на сайті “Правовий простір” www.pravo.prostir.ua.



Цей буклет видано в рамках ініціативи “Посилення правових можливостей бідних верств населення”, яку реалізує Міжнародний Фонд Відродження за програмою “Верховенство права”.

Контакти:
Міжнародний Фонд Відродження, Програма “Верховенство права”
телефон/факс: 044 482 03 63, www.irf.kiev.ua, email: rol@irf.kiev.ua