



Визріває, золотиться
на полях зерно-пшениця,
і милує серце колос
визрілий, тугий.
Наша матінка-землиця
на врожаї не скупиться.
І сміється, наче сонце,
сонях золотий.

Ми – землі своєї діти,
вмієм віддано любити
наших предків заповіти,
множимо добро.
Працювати будем, жити,
засівати щастя квіти,
щоб майбутнє України
в радості цвіло.

**Наближається чудове
свято хліборобське,
яке цьогоріч випадає
на 18 листопада, тож
у цих поетичних рядках
наше щире привітання.**

ГАЗЕТА АСОЦІАЦІЇ ФЕРМЕРІВ ТА ПРИВАТНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ ДНІПРОПЕТРОВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ФЕРМЕР ПРИДНІПРОВ'Я

14 листопада 2018 року
№ 43 (82)

Агросектор

Наприкінці минулого тижня АФЗУ спільно із Союзом сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів та Союзом українського селянства (СУС) провело в місті Черкаси збори фермерів центральних областей України з метою аналізу реалізації першого року «Концепції розвитку фермерських господарств та сільськогосподарських кооперативів», використання коштів Державного бюджету на їх підтримку, інших проблемних питань, зокрема земельних та тих, що стосуються рейдерства, яке буйно «розцвітає» і нині.

Делегацію Дніпропетровщини очолив голова обласної Асоціації фермерів та приватних землевласників Анатолій Гайворонський. Він же у своєму принциповому та емоційному виступі затаврував ганебні явища, що супроводжують аграрні відносини в державі, чим викликав схвальну реак-



Рішучі вимоги з Черкас

цію переповненого залу цього форуму.

Фермери, кооператори, сільгоспвиробники центральних областей у зв'язку з невиконанням владою рішень XXVIII з'їзду АФЗУ, Комітету захисту рідної землі від 17 серпня 2017 р., Союзу українського селянства та зборів

фермерів Півдня України (25 вересня, м. Одеса), прийняли рішення про проведення 4 грудня ц. р. під стінами Верховної Ради акції з наступними основними вимогами: **продовження мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення до 1 січня 2022 року;**

прийняття законопроекту про фермерські землі постійного користування; прийняття законопроекту з антирейдерських заходів та створення окремого реєстру рейдерських справ.

Багато з учасників зібрання підтвердили свій намір не

полишати площу перед парламентською будівлею до того часу, аж поки не будуть виконані їхні вимоги.

Про «болючість» земельних питань свідчить те, що кожен з виступаючих на трибуні чи із залу говорив у першу чергу про ці проблеми та про першочерговість їх розв'язання.



Якби я був полтавським соцьким...

...багато б дечого зробив, - співається в популярній народній пісні. Жартівливі її слова мимоволі приходять до голови, коли дивишся на початок прийдешніх гетьманських перегонів. Ще й старту справжнього немає – офіційна новорічна пора не настала, а вже з усіх боків рукави на кунтушах заковчують, першими до булави доскочити пнуться «класичні» наші претенденти. Хоча серед основ-

У фокусі дня

них кандидатів перегода можуть виявитися зовсім несподівані, але гідні цього статусу люди. Недарма соціологи називають вельми солідний відсоток виборців, які не поспішають визначатися зі своїми симпатіями та уподобаннями.

Читайте стор. 3

Сучасні сюжети

ГАЗОВА АТАКА З ОФШОРНОЇ ЗАСІДКИ

НА ПОЧАТКУ червня ще 2016 року в Інтернеті на міському порталі Дніпра gorod.dp.ua з'явилося повідомлення під заголовком, який одразу здійняв на всю область переполох – «Дніпропетровськгаз» проти Єлизаветівки». Що таке «Дніпропетровськгаз», зрозуміти неважко. Публічне акціонерне товариство, на ту пору котре ще постачало голубе паливо споживачам обласного центру та навколишніх сільських районів. Люди тоді, власне, ще не відали достеменно, що товариство напередодні оголосило банкрутом і благополучно ліквідували. А Єлизаветівка – центр Єлизаветівської сільради Петриківського району, яка з ініціативи її голови Максима Голосного дізналася: замість

«Дніпропетровськгазу» підпільно створено приватне підприємство «Дніпропетровськгаз Збут», котре зареєстрували на Кіпрі. І якому, щоб воно продовжувало постачати природне паливо комунальним закладам сільської ради – на зразок дитсадка і школи чи бібліотеки – сільська рада мусить відшкодувати заборговані раніше 85,5 тисячі гривень.

Так от, а Максим Голосний «ще ранньої весни засумнівався в законності дій газівників та відмовився за новими тарифами за українське паливо платити чужинській офшорній компанії, посилаючись на 13 статтю Конституції України, яка стверджує, що всі багатства вітчизняних надр належать народу» - дослівно отак і було написано у повідомленні місь-

кого portalу. З явним докором на адресу Голосного. Очевидно, з тих міркувань, що як же він посміє бунтувати й повставати?! Усі геть в Україні, і не лише державні мужі, але й рядові споживачі природного палива мовчки проковтнули той факт, що й раніше, як коментував Голосний, «ще з 2014 р. контрольні пакети акцій практично усіх у нас обласних газових ПАТів належали офшорній приватній фірмі «Газтек», а тепер же, після їх суцільного «банкрутства», сповна перейшли у її власність». Тому я, виходить, продовжував Максим Голоснич, ледве не єдиний не зміг цього стерпіти. Дійсно ж, «розумака» знайшовся, який волів «розбурхати й підбурити» всю Україну! Це ж бо, з одного боку, все одно, що Дон Кіхот,

який з голими руками вийшов проти вітряків, а з другого - ніби чоловік-дивак, котрий не усвідомлює, з ким він посміє «тягатися». Та роздавить, розчавить його корумповано-зłodійська машина, і пікнути не встигне!

- А як же терпіти, - запитував тоді інших Єлизаветівський сільський голова, - якщо з одного боку зростаючих якраз з 2014 року тарифів на газ ніби як і не вистачило, щоб уникнути «загадкового» повального банкрутства, а з другого - тепер нашим салом та по наших губах б'ють? Адже придбаний за наші податки і видобутий з українських надр газ продає нам віднині... заморська компанія!

Читайте далі стор. 4, 5

«Фермер Придніпров'я» - на шаховому Олімпі!

Напружені яскраві баталії та витончені комбінації панували на шахівницях Дніпровської ДЮСШ № 9 десятого листопада. Поруч із залом, де займалися діти, відбувся особисто-командний чемпіонат 2018 р. з шахів у залік IV малої олімпіади працівників ЗМІ області «Кубок Дракоші 2018/20». Перед його початком біля 20 учасників та суддів виконали Гімн України, прочитали молитву з відомим дніпровським журналістом, нині військовим капеланом Операції об'єднаних сил Вадимом Піддубським. Після впертої безкомпромісної боротьби, аж по завершенні сьомого туру з'ясувалося, що командний шаховий Олімп вперше завоювала збірна «Фермера Придніпров'я» у складі Григорія Давиденка, Анни Мельник та шанувальника газети, члена НСЖУ з Магдалинівки Віталія Кравченка.

Ледь відстали від переможців журналісти ГО «Ріднокрай» - Ігор Кінах та подружжя Борис і Людмила Ковтонюки, третю сходинку вибороли представники Міжнародної асоціації журналістів «Четверта Влада» Олександр Ляшковський, Анастасія Зайцева і Володимир Сорока. В особистому заліку на чоловічій та жіночій дошках перемогли І. Кінах та А. Зайцева, «срібло» дісталося Г. Давиденку та А. Мельник, «бронза» - В. Піддуб-

ському та Тетяні Качановій з газети «Приватний підприємець». Змагання пройшли у дружній атмосфері, чому сприяли досвідчені судді ДЮСШ № 9.

Після завершення боротьби Борис та Людмила Ковтонюки, автори нової книги «Нестор Махно. Біографічний довідник» про всесвітньовідомого земляка з Покровщини, мужнього борця за права селян, подали їй переможцям – Ігорю Кінаху та Анастасії Зайцевій, і організатору змагань, директору спортивно-оздоровчого центру «Тригол» ДОО НСЖУ Володимиру Сороці. За правилами, в змаганнях можуть брати участь діти та онуки журналістів, тож найменшою учасницею виявилася 9-річна Дарина Ігнатова. Чому людей ваблять шахи? Їхній шанувальник, письменник Стефан Цвейг, пояснив:

«Хіба вузьке поняття «гра» не образливе для шахів? Проте це і не наука, і не мистецтво, точніше щось середнє, що витає між двома цими поняттями».

Наш кор.

На фото (зліва направо): переможець змагань, команда «Фермера Придніпров'я» - Григорій Давиденко, Анна Мельник, Віталій Кравченко. Знай наших!



Однією із підстав набуття права власності на земельну ділянку є її успадкування. У статті 1225 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 р. передбачено, що право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах, зі збереженням її цільового призначення. Разом з тим, земельне законодавство містить приписи, які визначають специфіку успадкування земельних ділянок

ТАК, у статті 79–1 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. встановлено, що земельна ділянка як об'єкт цивільних прав має бути сформованою. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Проте такі приписи з'явилися у Земельному кодексі України лише у 2011 р. у зв'язку із прийняттям Закону України «Про Державний земельний кадастр». У практиці регулювання земельних відносин виникають питання щодо порядку успадкування земельних ділянок, яким не присвоєно кадастровий номер, тобто які вважаються «не сформованими» згідно з приписами чинного Земельного кодексу України.

Відповідно до ст. 1297 Цивільного кодексу України спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса або в сільських населених пунктах — до уповноваженої на це посадової особи відповідного органу місцевого самоврядування за видачою йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно. Відповідно до п. 4.14, п. 4.18 та п. 4.20 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженому наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 р. № 296/5, видача свідоцтва про право на спадщину на майно, право власності на яке підлягає державній реєстрації, проводиться нотаріусом після подання документів, що посвідчують право власності спадкодавця на таке майно та перевірки відсутності заборони або арешту його. Якщо до складу спадкового майна входить нерухоме майно, нотаріус отримує інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до нього. Видача свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку нотаріусом здійснюється також за умови отримання витягу з Державного земельного кадастру, у тому числі шляхом безпосереднього доступу до нього.

Чинним законодавством встановлена форма витягу з Державного земельного кадастру (додаток № 47 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051), у якому повинен бути зазначений кадастровий номер земельної ділянки. Базуючись на вказаних приписах, нотаріуси відмовляють у видачі свідоцтва про право на спадщину на земельні ділянки, які:

- були набуті у власність спадкодавцем до 2013 року,
- права на які посвідчені Державними актами на право власності на землю,
- не зареєстровані у Державному земельному кадастрі
- не мають кадастрового номера.

Відповідно до п. 2 Розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 р., вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. У разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності).



СПАДКУВАННЯ земельної ділянки без кадастрового номера

У 2016 р. право подати заяву про державну реєстрацію земельної ділянки було надано також особам, які подали заяву про визнання спадщини відумерлою, якщо така справа прийнята до провадження судом. При цьому серед цього переліку відсутні спадкоємці земельної ділянки за законом або за заповітом, що не може бути пояснена будь-якою доцільністю. Закритий перелік осіб, які можуть звернутися із заявою про державну реєстрацію земельної ділянки, безпідставно ускладнює процедуру оформлення права власності на земельну ділянку у випадку її успадкування.

У 2012 р. Державне агентство земельних ресурсів України видало лист від 17.04.2012 № 5789/17/12–12, відповідно до якого замовником послуги з державної реєстрації земельної ділянки може бути особа, яка визначена у запиті нотаріуса як спадкоємець, на підставі заведеної ним спадкової справи. Аналіз вказаного листа свідчить, що він був виданий на основі законодавства, яке втратило чинність. Крім того, він має виключно рекомендаційне значення.

У пункті 3 Розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр» зазначено, що у разі якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Забороняється вимагати для присвоєння земельній ділянці кадастрового номера інші документи. Такий кадастровий номер є чинним з моменту його присвоєння. Аналіз зазначених приписів показує, що серед переліку заявників відсутні спадкоємці земельної ділянки, які прийняли спадщину. Фахівці у сфері права пропонують вказану норму тлумачити розширювально, маючи на увазі не тільки власників, а й спадкоємців, які прийняли спадщину. Подібні роз'яснення у 2014 р. надав головний спеціаліст Департаменту землеустрою, використання та охорони земель Держземагентства України.

У 2010 р. Міністерство юстиції України видало Лист (№ 31–32/69 від 25.03.2010), відповідно до якого, базуючись на положеннях ст. 377 Цивільного кодексу України, якими передбачено, що розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків), відсутність кадастрового номера земельної ділянки не може бути підставою відмови у видачі нотаріусами свідоцтва про право на спадщину на вищевказані об'єкти нерухомого майна та у

посвідченні заповітів. Проте зазначений Лист був виданий до набуття чинності Законом України «Про Державний земельний кадастр» та має виключно рекомендаційне значення.

Як бачимо, приписи земельного та цивільного законодавства щодо успадкування земельної ділянки за відсутності її кадастрового номера порушують вимоги правової визначеності та принцип гарантованості прав на землю, неоднозначно застосовуються на практиці, ускладнюють оформлення права власності на землю. З однієї сторони, Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України умовою видачі свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку нотаріусом однозначно називає отримання витягу з Державного земельного кадастру.

Буквальне тлумачення норм п. 2 та п. 3 Розділу VII Закону України «Про Державний земельний кадастр» дає підстави для висновку, що вони фактично «блокують» отримання свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку без кадастрового номера, право власності на яку виникло до 2004 року, оскільки безпідставно позбавляють спадкоємців права на реєстрацію таких земельних ділянок на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Зазначене істотно ускладнює порядок успадкування земельних ділянок, оскільки спадкоємці змушені звертатись до суду із позовом про визнання права власності на земельну ділянку у порядку спадкування. З іншого боку, Закон України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, права на які виникли до 2004 року, вважає сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. У своїх листах Міністерство юстиції України обгрунтовує, що відсутність кадастрового номера земельної ділянки не може бути підставою відмови у видачі нотаріусами свідоцтва про право на спадщину на житловий будинок, будівлю, споруду. Колишнє Державне агентство України із земельних ресурсів відстоювало позицію, що замовником послуги з державної реєстрації земельної ділянки може бути особа, яка визначена у запиті нотаріуса як спадкоємець, на підставі заведеної ним спадкової справи.

Для мінімізації зазначеного юридичного дефекту при застосуванні приписів земельного законодавства щодо успадкування земельних ділянок доцільно виходити із розширювального тлумачення норм п. 2 та п. 3 Розділу VII Закону України «Про Державний земельний кадастр», поширюючи на спадкоємців, які прийняли спадщину, право звернутися із заявою про реєстрацію земельних ділянок, права на які було набуто до 2004 року, на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Оскільки кадастровий номер присвоюється не

на фізичну особу, а на земельну ділянку, спадкоємець не набуває при цьому жодних додаткових прав. Тому у територіальних органах Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру відсутні підстави для відмови у реєстрації ділянок. Крім цього, у ч. 3 ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачено, що державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою власника земельної ділянки або уповноваженої особи. Такою особою може бути спадкоємець земельної ділянки, який прийняв спадщину.

З метою здійснення зазначеного вище права й отримання кадастрового номера земельної ділянки спадкоємець замовляє землевпорядній організації виготовлення технічної документації зі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Землевпорядна організація має виконати геодезичні роботи і розробити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки у строки, встановлені договором. Відповідно до ст. 55 Закону України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р. межі земельної ділянки, при потребі, мають бути закріплені межовими знаками встановленого зразка. У разі, якщо межі земельних ділянок у натурі (на місцевості) збігаються із природними та штучними лінійними спорудами та кордонами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, шляхами, шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами і кордонами тощо), межові знаки можуть не встановлюватися. Технічна документація має бути складена у паперовій формі та у формі електронного документу.

Виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки дає можливість ініціювати державну реєстрацію земельної ділянки, яка здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування відповідним Державним кадастровим реєстратором Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

- заява за встановленою формою;
- оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;
- документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документу.

Заява з доданими документами надається заявником особисто чи уповноваженою ним особою або надсилається поштою цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення. На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку, який містить всі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги. При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

В юридичній літературі пропонується технічну документацію зі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляти на ім'я спадкодавця, а витяг із Державного земельного кадастру видавати на ім'я спадкоємця, що зазначений у запиті нотаріуса.

Після спливу шестимісячного строку з дня смерті спадкодавця необхідно звернутись до нотаріуса, якому було подано заяву про прийняття спадщини. Нотаріус зобов'язаний зареєструвати право власності на земельну ділянку у реєстрі речових прав на нерухоме майно.

За інформацією юридичного ресурсу «Протокол».

Шановні читачі! Редакція не надає юридичні консультації по телефону. Надсилайте свої запитання поштою або на електронну адресу газети.

