



# Вісник Агрофорум № 11 (152) 2021



> *Уряд ухвалив уніфіковану методику нормативної грошової оцінки землі*

6



> *В Україні розпочався проєкт «Розвиток доступу агросектору до ринків капіталу»*

10



> *Основні етапи проведення земельних аукціонів в системі «Прозорро»*

11



> *Розвиток садівництва є важливим напрямом діяльності дорадників Аграрної палати*

22



<i>25-річчя Люблінської Аграрної Палати – Тетяна Гетьман</i> .....	3
<i>Уряд ухвалив уніфіковану методику нормативної грошової оцінки землі</i> .....	6
<i>Три громади отримають комплексну підтримку розробки їхньої Стратегії розвитку</i> .....	7
<i>Україна займає п'яте місце за обсягами експорту ягід в 2020 році</i> .....	8
<i>Механізм передачі земельної ділянки у власність територіальної громади</i> .....	9
<i>В Україні розпочався проєкт «Розвиток доступу агросектору до ринків капіталу»</i> .....	10
<i>Основні етапи проведення земельних аукціонів в системі «Прозорро»</i> .....	11
<i>Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності юридичної особи під час державної реєстрації припинення права оренди на земельну ділянку</i> .....	12
<i>Власник не може повноцінно розпоряджатися землею до моменту державної реєстрації права власності</i> .....	15
<i>Зміна відомостей про орендодавця у зв'язку з переходом права власності на земельну ділянку</i> .....	17
<i>Чи можна забудувувати землі сільськогосподарського призначення</i> .....	18
<i>Дорадники Аграрної палати пропонують фермерам послуги із агрономії</i> ....	21
<i>Розвиток садівництва є важливим напрямом діяльності дорадників Аграрної палати</i> .....	22
<i>Моніторинг цін</i> .....	24



## **25-РІЧЧЯ ЛЮБЛІНСЬКОЇ АГРАРНОЇ ПАЛАТИ**

13 жовтня 2021 року поряд з містом Люблін у селі Войцехові Люблінська Аграрна палата відзначила 25-річчя діяльності після її відродження відповідно до Закону про Аграрні палати в Республіці Польща від 14 грудня 1995 року.

Ювілейна церемонія розпочалася святою месою у парафіяльній церкві у селі Войцехові. Після меси учасники ювілею зібралися у святковому будинку «Чернікувка», де відбулось решту урочистостей. Ювілей відкрив президент Люблінської аграрної палати – Густав Єдрек, після чого хвилиною мовчання вшанували пам'ять померлих членів Аграрної палати.

Серед запрошених гостей, які вшанували своєю присутністю, були представники духовенства, депутати Сейму Республіки Польща, Сенатори, Міністр освіти і науки, представники Люблінського воєводства, зокрема Барбара Вробель – Директор департаменту охорони навколишнього середовища та сільського господарства, гості з України: Тетяна Гетьман – Директор Департаменту агропромислового розвитку Львівської обласної державної адміністрації; Павло Музика – професор Львівського національного університету ветеринарної медицини та біотехнологій імені С.З. Гжицького, президент Львівської Аграрної палати; Ігор Вуйцик – голова управи Львівської Аграрної палати, віце-голова Асамблеї Аграрних палат України; Олег Бейзик – віце-президент Львівської Аграрної палати, представники аграрної науки Республіки Польща: професор, Доктор Кшиштоф Ковальчик, ректор Університету природничих наук в Любліні та багато інших високоповажних представників.



Комітет з нагородження Національної ради Аграрних палат Республіки Польща на підставі постанови Національної сільськогосподарської ради від 16 березня 2012 року про встановлення Положень про відзнаки KRIR нагородив запрошених гостей ювілейними медалями з нагоди 25-річчя Люблінської Аграрної палати.



Аграрні палати Польщі – дуже важлива та ефективна частина цілісної системи, яка працює на розвиток аграрного сектору країни, надаючи досить великий перелік послуг польським аграріям: від професійного навчання до написання бізнес-планів та проведення досліджень ринків.

Секрет ефективності полягає в наступному:

- Аграрні палати місцевого рівня мають у своїй структурі дорадчі служби, які є виборними організаціями. Від кожної *гміни* ( наша сільська або міська рада) обирається 2 представники серед місцевих сільгоспвиробників. Завдяки цьому влада швидко отримує сигнал про наявну проблематику галузі та в комунікації з палатами напрацьовує рішення і розробляє програми підтримки для польських аграріїв.

- Займатись аграрним бізнесом у Польщі можна лише з дотриманням всіх норми законодавства. Контроль за цим відбувається через інспекції, їх кількість в рази більше, ніж в Україні. Тому місцеві сільгоспвиробники, з метою економії часу, постійно звертаються за консультаціями до дорадників щодо відповідності діяльності господарства чинному законодавству та можливостей фінансової підтримки.

Тобто в цій ефективній системі займається своєю справою: аграрій сконцентрований на бізнесі, аграрні палати створюють сприятливі умови для розвитку цього бізнесу.

В Україні теж є велика кількість дрібних та середніх аграріїв, які мають орієнтуватись у вимогах законодавства та розуміти можливості фінансової підтримки, а також потребують ефективної комунікації з органами влади. Тому важливість аграрних палат та дорадчих служб у нас буде тільки зростати.

До речі, держава вже ініціює цей процес шляхом окремої програми відшкодування дорадчих послуг фермерським господарствам.



Тетяна ГЕТЬМАН, Директор Департаменту агропромислового розвитку Львівської облдержадміністрації



## Уряд ухвалив уніфіковану методику нормативної грошової оцінки землі

У листопаді Кабінет Міністрів України уніфікував методику затвердження нормативно-грошової оцінки (НГО) землі, звівши все в один документ. Запроваджено зрозумілі й прозорі правила складання землеоціночної документації.

Відтепер НГО визначатиметься так: площа земельної ділянки, що підлягає оцінці, множиться на чітко визначений норматив капіталізованого рентного доходу (наприклад, для земель с/г призначення це 27,5 тис. грн/га) та п'ять коефіцієнтів, які залежать від розташування, призначення та якості земельного активу.

Іншими словами: те, наскільки близько земельна ділянка розташована до великих міст чи курортно-рекреаційних об'єктів; чи є вплив радіаційного забруднення; яке її цільове призначення; які регіональні та зональні фактори її місцерозташування, – це все впливатиме на кінцевий розмір НГО.

Крім того, ця постанова – важливий ключ для територіальних громад у повномасштабному проведенні НГО всіх земель, що розташовані на їх територіях. Відтепер оцінка буде одразу на всю територію громади, а не на окремі «клаптики».

Результати оцінки одразу по всій громаді потраплятимуть до Державного земельного кадастру і кожний бажаючий зможе отримати витяг про оцінку своєї ділянки швидко та без зайвих бюрократичних процедур.

Джерело: [www.minagro.gov.ua](http://www.minagro.gov.ua)

ВЕДЕННЯ АГРОБІЗНЕСУ В УКРАЇНІ  
DOING AGRIBUSINESS IN UKRAINE

07 грудня | Київ

**Реєстрація**

СУРСИ • ГРОШІ • ПОДАТКИ • РЕСУРСИ • ЗЕМЛЯ

Джерело: [www.doagro.in.ua](http://www.doagro.in.ua)



## Три громади отримають комплексну підтримку розробки їхньої Стратегії розвитку

Центр розвитку «Громада.УА» запускає проєкт «Громада в Дії», згідно якого три громади отримають комплексну підтримку розробки їхньої Стратегії розвитку. Відбір громад-учасниць проєкту відбуватиметься на конкурсній основі.

Як взяти участь у конкурсі:

Етап 1: Подача заявки: представник громади, яка має намір взяти участь у конкурсі, заповнює реєстраційну форму. У ній важливо описати мотивацію, цілі та очікування від процесу стратегічного планування.

Заявку можна подати за посиланням: <https://docs.google.com/.../1FAIpQLSeSYJiQBxePzt.../viewform>, дедлайн - 14.11.2021 р.

Етап 2: Онлайн-співбесіда (15.11.2021 р. - 19.11. 2021 р.): після заповнення форми представники громади будуть запрошені до участі у співбесіді. У рамках співбесіди консультанти Центру розвитку «Громада.УА» деталізують ключові етапи процесу стратегування та вимоги з обох сторін.

Етап 3: Оголошення результатів конкурсу (22.11.2021 р.): переможцями конкурсу стануть три громади, які відповідатимуть визначеним критеріям та проявлять найбільшу зацікавленість до процесу стратегування. Громади-переможниці отримають комплексний супровід з написання Стратегій розвитку з 1 грудня 2021 р. до 31 липня 2022 р.

Джерело: [www.decentralization.gov.ua](http://www.decentralization.gov.ua)



**«Ягідництво і переробка:  
технології та інновації - 2021»**  
Конференція для садівників і ягідників

9-10 грудня 2021 р.,  
Київ, готель Верховина

Джерело: [www.techdrinks.info](http://www.techdrinks.info)



## Україна займає п'яте місце за обсягами експорту ягід в 2020 році

За результатами 2020 року Україна займає 5-те місце за обсягами експорту ягід (малини, смородини, порічки, ожини) серед найбільших експортерів даної продукції в світі. За вказаний період було експортовано 21,4 тис. т ягід, що на 43% більше за показник минулого року. Водночас було згенеровано експортну виручку в 44 млн дол.США.

Основними країнами-імпортерами українських ягід стали: Польща (53% українського експорту), Німеччина (11%) та Чехія (11%). На кожному із перерахованих ринків в 2020 році українські постачальники входять в число найбільших. Структура імпорту ягід в даних країнах в розрізі основних країн-постачальників виглядає наступним чином:

- Польща: Україна (45%), Сербія (33%), Німеччина (6%);
- Німеччина: Сербія (42%), Польща (34%), Нідерланди (5%), Україна (2%);
- Чехія: Україна (42%), Польща (24%), Сербія (15%).

Найбільше Україна експортує саме малину, при чому переважно в замороженому вигляді. В 2020 році було експортовано 18,6 тис. т даної ягоди. По кількості експортованих ягід малина поступається лише чорниці.

Джерело: [www.usab.ua](http://www.usab.ua)

# МІЖНАРОДНИЙ ПРАКТИЧНИЙ ФОРУМ ІНТЕНСИВНИЙ САД/ЯГІДНИК ПРАЦЮЄМО НА РЕЗУЛЬТАТ

**24-25 ЛИСТОПАДА 2021 РОКУ**

«АРЕНА ЛЬВІВ»

М. ЛЬВІВ,  
ВУЛ. СТРИЙСЬКА, 199



Джерело: [www.agrotimes.net](http://www.agrotimes.net)





## **Механізм передачі земельної ділянки, власник якої помер, у власність територіальної громади**

Існують випадки, коли після смерті особи залишається майно, зокрема земельна ділянка, яка з певних причин ніким не успадковується. За нормою статті 1277 Цивільного кодексу України це може бути як відсутність спадкоємців за заповітом і законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, так і відмова від її прийняття.

При цьому таке нерухоме майно може перейти у власність територіальної громади як відумерла спадщина.

Відумерлою вважається спадщина, визнана такою на підставі встановлення судом існування чи неіснування декількох фактів (окрім самого факту смерті спадкодавця, такими фактами можуть бути: відсутність спадкоємців, усунення спадкоємців від спадщини тощо) та виконання відповідним органом місцевого самоврядування необхідних процесуальних дій, спрямованих на набуття територіальною громадою прав та обов'язків померлої особи.

Отже, якщо власник земельної ділянки помер, а спадкоємці відсутні, така земельна ділянка має перейти у власність територіальної громади, проте, такий перехід відбувається не автоматично. Для цього, територіальній громаді (місцевій раді) необхідно здійснити ряд дій та отримати відповідне рішення суду.

Наведемо короткий алгоритм дій, коли спадкодавець помер, а спадкоємці протягом шести місяців не звернулися із заявами про успадкування майна. Органу місцевого самоврядування необхідно:

- прийняти необхідні заходи щодо збереження майна померлої особи;
- по закінченні річного терміну з дня відкриття спадщини (дня смерті особи) звернутися із заявою до місцевого суду про визнання спадщини відумерлою;
- отримати рішення суду про визнання спадщини відумерлою та перехід права власності на майно до територіальної громади;
- після отримання судового рішення, яке набрало законної сили, прийняти рішення про прийняття спадщини, визнаної судом відумерлою в комунальну власність територіальної громади;
- на підставі такого рішення здійснюється державна реєстрація права власності.

Тільки після проходження цієї процедури майно, зокрема земельна ділянка, переходить у власність та розпорядження територіальної громади.

Заява про визнання спадщини відумерлою може також бути подана кредитором спадкодавця, а якщо до складу спадщини входять земельні ділянки сільськогосподарського призначення - власниками або користувачами суміжних земельних ділянок. У такому разі суд залучає до розгляду справи органи місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини та/або за місцезнаходженням нерухомого майна, що входить до складу спадщини.



## В Україні розпочався проєкт «Розвиток доступу агросектору до ринків капіталу»

2 листопада в Міністерстві аграрної політики та продовольства України відбулась зустріч Міністра Романа Лещенка з представниками проєкту IFC «Розвиток доступу агросектору України до ринків капіталу».

Проєкт впроваджується за підтримки Швейцарської Конфедерації. Під час зустрічі Леон Емес, менеджер з ринків капіталу та дистрибуції в ARIA DMCC, представив проєкт «Розвиток доступу агросектору України до ринків капіталу».

Як зазначають автори проєкту, дрібні сільгоспвиробники зможуть отримати кращий доступ до фінансування завдяки новій ініціативі, спрямованій на стимулювання розвитку ринків капіталу в Україні.

Аграрні розписки, запроваджені IFC у 2015 році, дають українським сільгоспвиробникам можливість використовувати майбутній врожай як заставу. На сьогодні за їх допомогою фермерам видано понад 7500 аграрних розписок на суму майже 1,8 мільярда доларів США.

Спираючись на успіх проєкту «Аграрні розписки в Україні», що виконувався в партнерстві з SECO, новий проєкт IFC допоможе створити сприятливе середовище та інфраструктуру, надати інструменти та знання основним учасникам ринку, залучати інвесторів з міжнародних ринків.

Джерело: [www.minagro.gov.ua](http://www.minagro.gov.ua)

ВСЕУКРАЇНСЬКИЙ ПРАКТИЧНИЙ ФОРУМ

# ВЛАСНИЙ ЕЛЕВАТОР



Джерело: [www.agrotimes.net](http://www.agrotimes.net)



## Основні етапи проведення земельних аукціонів в системі «Прозорро»

Земельний аукціон проходить у шість етапів, кожен з яких має свої тонкощі. Про це під час тематичного вебінару повідомив проєктний менеджер «Прозорро.Продажі» Владислав Уривський.

За його словами, земельний аукціон розпочинається з того, що власник землі або орендодавець має оголосити про проведення торгів. Далі в онлайні у режимі питання-відповіді відбувається прийом пропозицій через систему «Прозорро». Фахівець пояснив, що на цьому етапі потенційні покупці задають будь-які питання, які отримує продавець й відповідає на них на порталі «Прозорро».

«Строк прийому пропозицій – від 30 до 45 календарних днів. Тобто покупцю варто розуміти, що в нього є багато часу. Бізнесмени та фермери навіть можуть створити собі план завдяки фільтрам сервісу «Прозорро.Продажі», щоб кожні 5 днів не шукати перелік земельних ділянок, в яких вони зацікавлені та не винаймати додатково юристів з метою з'ясування всієї належної інформації щодо ділянки», – зауважив Владислав Уривський.

Після того, як потенційний покупець отримав всі необхідні документи щодо ділянки, він має внести відповідні документи, гарантійний внесок та ціну пропозиції.

«Ціну пропозиції не буде бачити ніхто. Відповідно держава як організатор аукціону не буде впливати на покупців та продавців», – додав Владислав Уривський.

Наступний етап – торги. Після того, як вони відбулись, переможець, який подав найбільшу пропозицію, підписує протокол торгів, на що йому виділено три робочих дні. Після підписання протоколу покупець відправляє протокол організаторам аукціону, а організатор його затверджує. Далі підписується договір – його можна завізувати як у паперовій формі, так і за допомогою цифрового підпису (ЄЦП). Після підписання продавець завантажує всі документи в систему «Прозорро» й вони будуть наявні в статистиці модулю аукціону.

Джерело: [www.agrotimes.net](http://www.agrotimes.net)

XV МІЖНАРОДНИЙ  
МОЛОЧНИЙ КОНГРЕС

ВЦ "КиївЕкспоПлаза", вул. Амстердамська, 1  
с. Березівка, Макарієвський р-н, Київська обл.

10-11 ЛЮТОГО  
2022

Джерело: [www.dairycongress.org](http://www.dairycongress.org)



## **Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності юридичної особи під час державної реєстрації припинення права оренди на земельну ділянку**

Непоодинокими є випадки, коли спір щодо права користування земельною ділянкою виникає внаслідок того, що керівник юридичної особи – користувача аграрних соток і гектарів не був уповноважений на підписання відповідної угоди про розірвання договору оренди чи суборенди.

Виникає запитання щодо дій державного реєстратора з приводу перевірки відповідних повноважень на підписання зазначених угод у разі державної реєстрації припинення права оренди (суборенди) земельної ділянки

Про важливі нюанси перевірки державним реєстратором повноважень представника юридичної особи щодо вчинення дій, спрямованих на припинення права оренди на земельну ділянку, розповідає начальник відділу розгляду скарг у сфері державної реєстрації нерухомого майна Офісу протидії рейдерству Олег Лук'янчиков.

Проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (далі – державна реєстрація прав) включає в себе декілька етапів.

Одним із етапів є перевірка цивільної правоздатності та дієздатності фізичної або юридичної особи, повноважень представника фізичної або юридичної особи щодо вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну чи припинення речових прав, обтяжень таких прав.

Відповідно до частини п'ятої статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) у разі якщо державна реєстрація прав проводиться не у результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, державний реєстратор обов'язково:

- визначає обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб і цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб;
- перевіряє повноваження представника фізичної або юридичної особи щодо вчинення дій, направлених на набуття, зміну чи припинення речових прав, обтяжень таких прав.

Важливо враховувати, що обсяг цивільної правоздатності та дієздатності визначається, а повноваження представника перевіряються щодо особи, якій належить нерухоме майно на певному речовому праві та особи, яка набуває певних речових прав.

Слід зауважити, що перевірка цивільної правоздатності та дієздатності юридичної особи, зареєстрованої відповідно до законодавства України, здійснюється шляхом:

- отримання з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (далі – Єдиний державний реєстр) відомостей про таку особу, у тому числі про її установчі документи, та
- перевірки відповідності реєстраційної дії, яка вчиняється, обсягу її цивільної правоздатності та дієздатності.

Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності юридичної особи – нерезидента здійснюється на підставі документа, що підтверджує реєстрацію такої особи у країні її місцезнаходження (витяг із торговельного, банківського, судового реєстру тощо), та її установчих документів (їх копій), що легалізовані (консульська легалізація чи проставлення апостиля) в установленому законодавством порядку, якщо інше не встановлено чинними міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.

Особливу актуальність перевірка цивільної правоздатності та дієздатності юридичної особи набуває під час державної реєстрації припинення права оренди на земельну ділянку.

Згідно з частиною третьою статті 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі може бути розірваний:

- за згодою сторін;
- на вимогу однієї із сторін за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Як правило, для державної реєстрації припинення права оренди на земельну ділянку подається додаткова угода про розірвання договору оренди землі, підписана орендодавцем та орендарем (юридичною особою).

Державний реєстратор повинен шляхом перевірки відомостей в Єдиному державному реєстрі встановити, що додаткову угоду від імені юридичної особи підписала фізична особа, яка є її керівником або іншою уповноваженою на це особою.

Також державний реєстратор має звертати увагу в Єдиному державному реєстрі на відомості про обмеження повноважень керівника юридичної особи щодо вчинення деяких правочинів з нерухомим майном без згоди вищого органу управління юридичної особи, у тому числі щодо розірвання договорів оренди.

Водночас, трапляються випадки, коли такі обмеження містяться в установчих документах юридичної особи, однак відомості про них не внесені до Єдиного державного реєстру.

З огляду на це, державний реєстратор також має перевіряти зміст установчих документів юридичної особи щодо обмеження повноважень керівника на укладення угод про розірвання договорів оренди без згоди вищого органу управління юридичної особи.

У разі наявності вищевказаного обмеження для державної реєстрації припинення права оренди, окрім додаткової угоди про розірвання договору оренди, також необхідно подавати документи, що підтверджують згоду вищого органу управління юридичної особи на розірвання договору оренди.

За відсутності таких документів державний реєстратор має прийняти рішення про зупинення розгляду заяви та витребувати їх у заявника.

Також слід зазначити, що на розгляд до Верховної Ради України внесено законопроект від 02.07.2020 р. № 3774 «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству», який 15.04.2021 р. прийнято за основу 311 голосами народних депутатів.

Цим законопроектом окрім іншого передбачається частину третю статті 31 Закону України «Про оренду землі» доповнити такими положеннями: «Правочин про розірвання договору оренди землі сільськогосподарського призначення, орендарем за яким є юридична особа приватного права (крім акціонерного товариства), є значним правочином та потребує попереднього прийняття загальними зборами учасників або іншим вищим органом управління такої юридичної особи рішення про надання згоди на його укладення (крім випадку, якщо статутом юридичної особи прямо передбачено, що такий правочин не є значним)».

Зазначені положення доопрацьовані у проекті, підготовленому до другого читання, в якому пропонується розширити перелік юридичних осіб, на які не поширюватиметься ця вимога, повними і командитними товариствами.

Таким чином після набрання чинності зазначеними положеннями за замовчуванням керівник юридичної особи (орендаря земельної ділянки) не зможе самостійно розривати договір оренди, а потребуватиме згоди вищого органу управління юридичної особи незалежно від того, чи є у нього обмеження повноважень згідно з Єдиним державним реєстром.

У протилежному випадку такий правочин вважатиметься нікчемним, а отже, не буде вважатися таким, що породжує правові наслідки, на які він був спрямований. Втім статутом юридичної особи може бути прямо передбачена можливість розривати договори оренди землі без погодження загальних зборів.

*Джерело: Офіс протидії рейдерству Мін'юсту*

ОРГАНІЗАТОР:

Міжнародна конференція

**Зернова логістика і термінали України 2021**

24 листопада  
м. Маріуполь

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПАРТНЕР:




МАРИУПОЛЬСЬКИЙ МОРСЬКИЙ ТОРГОВЕЛЬНИЙ ПОРТ

*Джерело: [www.grainlog.com.ua](http://www.grainlog.com.ua)*



## **Власник не може повноцінно розпорядитися землею до моменту державної реєстрації права власності**

Чинне законодавство України передбачає, що власник не може повноцінно розпорядитися землею до моменту державної реєстрації права власності щодо неї.

Державна реєстрація права власності є обов'язковою умовою вільного розпорядження землею на власний розсуд, надає можливість повноцінно здійснювати щодо неї будь-які юридичні операції.

Проте, на практиці досить часто трапляються випадки, коли особа тривалий час використовує земельну ділянку, вважає її своєю власністю, маючи на руках державний акт на землю старого зразка (рожевого кольору, без наявності кадастрового номеру) чи рішення місцевого органу влади.

Однак рано чи пізно певні життєві обставини змушують розпорядитися земельною ділянкою: переоформити договір оренди, подарувати, будь-яким іншим чином відчужити її, що в свою чергу зумовлює значну кількість проблем при оформленні відповідних документів та розтягується на довгі місяці, а іноді навіть роки або ж взагалі можуть складатися обставини, за яких особа буде змушена вирішувати питання в судовому порядку.

Що ж потрібно знати власникам земельних ділянок? На що необхідно в першу чергу звертати увагу під час оформлення речових прав на землю? Як не втратити право на землю?

Про ці питання розповідає В'ячеслав Черниш, секретар центральної Колегії Міністерства юстиції України з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів.

Значна кількість наших співгромадян має державні акти на землю старого зразка, рішення органів влади, в яких не зазначено кадастрового номера земельної ділянки.

Відтак, на практиці достатньо часто виникають питання як зареєструвати своє право власності на землю в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав)? З чого слід починати та куди звертатися?

Перш за все зазначимо, що відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, особливості процедури проведення державної реєстрації речових прав врегульовані Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про державну реєстрацію), Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (далі – Порядок № 1127).

Положеннями Закону про державну реєстрацію і Порядку № 1127 встановлено, що речові права на нерухоме майно підлягають обов'язковій державній реєстрації у Державному реєстрі прав.

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01.01.2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

- реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;
- на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Відтак, державні акти старого зразка, що не містять кадастрового номеру земельної ділянки, так само як і державні акти, що містять такий номер, відповідні рішення органів влади є дійсними та посвідчують право законного власника на земельну ділянку та визнаються державною, оскільки були видані за законодавством, що діяло на той час.

Так, зокрема, пунктом 8 частини першої статті 27 Закону про державну реєстрацію визначено, що державний акт на право приватної власності на землю, державний акт на право власності на землю, державний акт на право власності на земельну ділянку або державний акт на право постійного користування землею, видані до 1 січня 2013 року, є підставою для державної реєстрації права власності в Державному реєстрі прав.

Разом з тим, слід враховувати, що чинне законодавство зобов'язує державного реєстратора, до якого в решті звертається власник для проведення державної реєстрації свого права на належну йому земельну ділянку, обов'язково перевіряти відомості Державного земельного кадастру на предмет наявності в ньому відомостей про зареєстровану земельну ділянку, про наявність/відсутність зареєстрованих речових прав щодо відповідної земельної ділянки до 1 січня 2013 року.

Так, у частині першій статті 29 Закону про державну реєстрацію передбачено, що державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого та оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться за умови наявності відповідних відомостей в Державному земельному кадастрі.

У разі відсутності в Державному земельному кадастрі відомостей про земельну ділянку проведення державної реєстрації права є неможливим.

Відтак, перше, що має зробити власник земельної ділянки – це перевірити наявність земельної ділянки на публічній кадастровій карті України, а у разі якщо кадастровий номер земельної ділянки в державному акті відсутній – звернутися до землевпорядної організації для розроблення технічної документації на земельну ділянку, її реєстрації в Державному земельному кадастрі та присвоєння такої земельній ділянці кадастрового номеру.

Наступний крок – це звернення до державного реєстратора в межах області, за місцем знаходження земельної ділянки для проведення державної реєстрації права власності на підставі відповідного правовстановлюючого документа.

Державний реєстратор зобов'язаний перевірити за допомогою програмних засобів Державного реєстру прав відомості Державного земельного кадастру та встановити відсутність суперечностей між відомостями зазначених інформаційних систем.





## **Зміна відомостей про орендодавця у зв'язку з переходом права власності на земельну ділянку**

У разі переходу права власності на земельну ділянку, що перебуває в оренді, виникає питання щодо необхідності зміни відомостей про орендодавця у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ДРРП).

Так, відповідно до пункту 31 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 р. № 1141 (у редакції від 06.06.2018 р. № 484), (Порядок) до ДРРП вносяться відомості про інше речове право, похідне від права власності, а саме:

- про особу, якою набуто речове право на чуже майно; вид речового права, похідного від права власності;
- дату укладення договору, за яким набувається речове право, похідне від права власності (у разі набуття речового права на підставі договору);
- строк дії договору, за яким набувається речове право, похідне від права власності (у разі набуття речового права на підставі договору на певний строк);
- відомості про поновлення договору (у разі набуття права оренди, сервітуту, суперфіцію чи емфітевзису земельної ділянки);
- номер відомостей про оренду земельної ділянки чи про право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) (у разі державної реєстрації суборенди земельної ділянки чи державної реєстрації оренди земельної ділянки, набутої на підставі договору, укладеного з емфітевтом);
- підставу для державної реєстрації іншого речового права, похідного від права власності.

Оскільки суб'єктом іншого речового права є не обидві сторони договору оренди, а лише та сторона, яка набуває речове право (орендар), вказаним вище пунктом Порядку передбачено внесення інформації до ДРРП лише стосовно особи, якою набуто речове право на чуже майно.

Проте абзацом 4 пункту 37 Порядку передбачено, що у разі коли під час проведення державної реєстрації набуття права власності у відкритому розділі ДРРП містяться відомості про інше речове право, похідне від права власності, в яких наявні відомості про власника, замість наявних відомостей про попереднього власника вносяться також відомості про актуального власника.

З огляду на це, у випадку переходу права власності на земельну ділянку до нового власника державний реєстратор має внести відомості про нового власника до запису про інше речове право.



## **Чи можна забудувати землі сільськогосподарського призначення**

Відповідно до статей 3, 4 Закону України «Про оренду землі» об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. Про це повідомляє інформаційний ресурс порталу Центру надання безоплатної правової допомоги [legalaid.gov.ua](http://legalaid.gov.ua).

Відповідно до ч. 3 ст. 22 Земельного кодексу України землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування громадянам для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства.

Відповідно до положень статті 35 Земельного кодексу України громадяни України із земель державної і комунальної власності мають право набувати безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва.

Відповідно до положень статті 33 Земельного кодексу України земельні ділянки, призначені для ведення особистого селянського господарства, можуть передаватися громадянами у користування юридичним особам України і використовуватися ними для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства без зміни цільового призначення цих земельних ділянок.

Відповідно до ч.5 ст.20 Земельного кодексу України, земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання.

Таким чином, громадяни та юридичні особи (сільськогосподарські, фермерські господарства) можуть отримати у користування на умовах оренди у приватних осіб землі сільськогосподарського призначення та використовувати їх виключно за наступними видами використання: для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, індивідуального або колективного садівництва.

*Щодо можливості зведення споруд на земельних ділянках по видах використання*

Відповідно до ч.2 ст. 36 Земельного кодексу України на земельних ділянках, наданих для городництва, закладання багаторічних плодових насаджень, а також спорудження капітальних будівель і споруд не допускається.

Відповідно до ч.3 ст. 35 Земельного кодексу України земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.

Відповідно до ст. 5, 16 Закону України «Про фермерське господарство», громадяни, що створили фермерське господарство, мають право облаштувати житло в тій частині наданої для ведення фермерського господарства земельної ділянки, з якої забезпечується зручний доступ до всіх виробничих об'єктів господарства. Якщо житло членів фермерського господарства знаходиться за межами населених пунктів, то вони мають право на створення відокремленої фермерської садиби, якій надається поштова адреса. Відокремленою фермерською садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями, яка знаходиться за межами населеного пункту. Для облаштування відокремленої садиби фермерському господарству надається за рахунок бюджету допомога на будівництво під'їзних шляхів до фермерського господарства, електро- і радіотелефонних мереж, газо- і водопостачальних систем.

Фермерське господарство має право споруджувати житлові будинки, господарські будівлі та споруди на належних йому, його членам на праві власності земельних ділянках відповідно до затверджених документації із землеустрою та містобудівної документації у встановленому законом порядку.

Будівництво на орендованій земельній ділянці житлових будинків, господарських будівель та споруд фермерське господарство – орендар погоджує з орендодавцем.

Відповідно до ст. 6 Закону України «Про особисте селянське господарство» до майна, яке використовується для ведення особистого селянського господарства, належать земельні ділянки, жилі будинки, господарські будівлі та споруди.

Щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення за іншими видами використання, законодавство не містить прямих дозволів чи заборон щодо зведення на них споруд. В той же час, відповідно до висновків Державного агентства земельних ресурсів України, викладених у його листі №14-17-11/1385 від 22.02.2008 р. у випадку провадження на земельній ділянці діяльності, що відповідає її цільовому призначенню, на такій ділянці можна будувати споруди, призначені для здійснення такої діяльності за умови додержання вимог законодавства та стандартів будівництва, а також за умови згоди на це орендодавця, передбаченої у договорі оренди землі.

Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000 (код 1271), до будівель сільськогосподарського призначення, лісівництва та рибного господарства належать: будівлі для використання в сільськогосподарській діяльності, наприклад, корівники, стайні, свинарники,

кошари, кінні заводи, собачі розплідники, птахофабрики, зерносховища, склади та надвірні будівлі, підвали, винокурні, винні ємності, теплиці, сільськогосподарські силоси та т. ін.

В той же час, згідно зі ст. 25 Закону України «Про оренду землі» орендар має право виключно за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження, здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

Таким чином, за письмовою згодою орендодавця, орендар може зводити на орендованій земельній ділянці сільськогосподарського призначення споруди та будівлі сільськогосподарського призначення, для здійснення сільськогосподарської діяльності відповідно до виду використання такої земельної ділянки, крім випадків, коли це прямо заборонено законом (наприклад, на земельних ділянках для городництва). Виключно у встановлених законом випадках на земельних ділянках сільськогосподарського призначення можуть споруджуватися будівлі несільськогосподарського призначення (наприклад, жилі будинки на земельних ділянках для особистого селянського або фермерського господарства).

*Джерело: [www.legalaid.gov.ua](http://www.legalaid.gov.ua)*



The image shows a promotional banner for the 'SEED FORUM 2021 ONLINE'. On the left is a green icon of a person holding a leaf. To the right, the text 'SEED FORUM 2021 ONLINE' is displayed in large, bold, black letters. Below the main title, a row of logos for sponsors is shown: 'НАСІННЄВА АСОЦІАЦІЯ УКРАЇНИ' (Seed Association of Ukraine), 'APK INFORM', 'NL' (Netherlands), 'syngenta.', 'IOWA', 'BASF' (with the tagline 'It's what's inside'), and 'mas seeds'.

*Джерело: [www.apk-inform.com](http://www.apk-inform.com)*



## Дорадники Аграрної палати пропонують фермерам послуги із агрономії

В умовах глобальних змін клімату агроформуванням для ефективного і прибуткового господарювання в галузях рослинництва принципово важливо впроваджувати раціональні підходи при виробництві.

Експерт-дорадник Львівської Аграрної палати Володимир Кисіль має 30 річний досвід консультування фермерів із питань впровадження раціональних технологій при вирощуванні сільськогосподарських культур, складанні технологічних карт, вибору засобів захисту рослин тощо.

Важлива увага дорадника Володимира Кисіля приділяється системному технологічному супроводу агровиробників, зокрема малих і середніх агроформувань при інвестуванні в розвиток агробізнесу із впровадженням нових технологій.

Дорадники Аграрної палати здійснюють формування технологічних карт в галузі рослинництва, підбір гібридів, сортів, систем захисту рослин і удобрення полів, пропонують актуальні питання формування сівозмін, здійснюють моніторинг розвитку культур для формування прибуткової системи виробництва із врахуванням особливостей конкретного господарства.

Контактна інформація: Володимир Олександрович Кисіль, тел.: 0676706652; [agrofonplus@ukr.net](mailto:agrofonplus@ukr.net)

*Джерело: Львівська Аграрна палата*

34 МІЖНАРОДНА АГРОПРОМИСЛОВА ВИСТАВКА

**AGRO** 2022

7-10 червня

ВДНГ

БІЛЬШЕ  
НІЖ АГРОВИСТАВКА

Фото: Павло Мазай  
Серія: Vacas

*Джерело: [www.agroexpo.in.ua](http://www.agroexpo.in.ua)*



## **Розвиток садівництва є важливим напрямом діяльності дорадників Аграрної палати**

Експерт-дорадник Львівської Аграрної палати, голова Фермерського господарства «Флорина» Михайло Майовець має понад 20 річний стаж успішного господарювання у галузі садівництва і готовий поділитися власними знаннями та досвідом із фермерами-початківцями.

Фермерське господарство «Флорина» успішно вирощує плодові дерева різних сортів на площі понад 20 гектарів у селі Шоломинь Львівського району. Значна увага господарства приділяється на вирощуванні яблук, груш та персиків.

Експерт-дорадник Михайло Майовець із задоволенням надасть консультації і поділиться власним досвідом із питань технологічних аспектів започаткування успішного бізнесу у садівництві, розповість про технологічні особливості посадки плодових дерев, організації систем штучного поливу, зберігання та збуту.

В фермерському господарстві успішно вирощується високопродуктивні сорти яблук Муцу, Флоріна, Гала, Фуджі, Гренні Сміт. У господарстві на значній площі вирощуються також сорти груш Рогнеда, Кюре, Листопадовий. Окрасою фермерського господарства також є персиковий сад.



*Контактна інформація:* Михайло Ярославович Майовець, тел.: 0979736134.

*Джерело:* Львівська Аграрна палата



## Вплив тривалості дня на формування цибулини

Гібриди цибулі поділяються на чотири класи залежно від широти, на якій вони будуть вирощуватися. Для формування цибулини, відповідно потребують день тривалістю понад 16 годин, 14-16 годин, 13-14 годин та 12-13 годин.

Про це розповів представник з розвитку овочевих культур компанії «Байер», кандидат біологічних наук Віктор Васін.

Цибуля – культура, залежна від довжини дня, і тому для неї був створений класифікатор. Відомий факт, що за полярним колом у літній період спостерігається таке явище, як білі ночі. У цей період сонце не опускається нижче лінії горизонту і довжина дня становить 24 год. Що ближче до екваторіальних (низьких) широт, тим довжина дня менша.

У гібридів довгого-довгого дня поштовхом для утворення цибулини є світловий день, довший за 16 год. Такий спостерігається на широті 60–70 °. Під час вирощування культури в низьких широтах у цих гібридів досягання буде пізнішим, цибулина дрібнішою. Пізні ярі сорти та гібриди з термінами досягання у вересні формують 14–16 справжніх листків. Гібриди довгого дня (широта 50–60 °) для утворення цибулин потребують 14–15 год світлового дня. Середні та середньопізні ярі сорти з термінами досягання в середині та кінці серпня формують 12–14 справжніх листків.

Гібриди середнього дня (широта 40–50 °) для зав'язування цибулин мають отримувати 13–14 год світлового дня. Йдеться про ранні ярі сорти та гібриди з термінами досягання в кінці липня – на початку серпня.

Для гібридів короткого дня (широта 30–40 °) стимулом є 12–13-годинна довжина світлового дня. До них належать озимі цибулі з термінами досягання в кінці травня та протягом червня. Наведені вище терміни досягання зазначені для широт Херсонської області. Зрозуміло, що в кожного типу є перехідні гібриди та сорти. Їхні терміни визрівання можуть коливатися.

Але виробник має розуміти загальні правила: вирощування цибулі короткого дня в зоні довгого може призвести до передчасного утворення цибулин в умовах недостатнього розвитку листової маси, а за вирощування цибуль довгого дня в зоні короткого цибулини можуть не визрівати, бути дрібними або зовсім не утворюватися», – зауважив Віктор Васін.

Джерело: [www.agrotimes.net](http://www.agrotimes.net)



## Закупівельні ціни в Україні на 09.11.2021 р.

Середньозважені ціни закупівлі зернових та олійних культур в Україні на умовах СРТ термінали, EXW елеватори, СРТ переробники, FCA, СРТ долар, FOB, DAF.

	СРТ термінал, грн	EXW елеватори, грн	СРТ переробник, грн	FCA, грн	СРТ термінал, дол.США	FOB, дол.США	DAF, дол.США
Висівки пшеничні				3800			
Гірчиця				30000			
Горох	10050	9700		9617	320		315
Гречка				23000			
Жито 1 клас					205		
Зелений горох		13000					
Кукурудза	7643	6596		6185	258		245
Льон	21000			19000			
Люпин							320
Нут					750		
Олія ріпакова							1400
Олія соняшникова		1100					1280
Просо	7700			6900			
Пшениця 2 клас	9044	8495	8200	7950	306	316	
Пшениця 3 клас	9006	8512		7447	304	319	
пшениця 4 клас	8421	7879		7367	286		
Ріпак з ГМО	19500	18900			630		
Соева олія				32000			1200
Соняшник		18544	18920	18950		600	
Соняшник високоолеїновий		18850	19600				
Сорго біле	7400	6738		7000			
Сорго червоне				7000	235		
Соя	14900	15203	15900	16100	500		653
Соя без ГМО	19225	18869		19200	625		649
Тритікале				6650			
Чечевиця	25500						
Шрот соняшниковий	245		9000				275
Ячмінь	7770	7300		7200	265		

Джерело: [www.graintrade.com.ua](http://www.graintrade.com.ua)

### РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ ВИДАННЯ:

**МУЗИКА П.М.** – ГО “ЛЬВІВСЬКА АГРАРНА ПАЛАТА” (ГОЛОВА РЕДКОЛЕГІЇ); **СТЕФАНИШИН І.М.** – ТОВ “РСР “ШУВАР” (ЗАСТ. ГОЛОВИ РЕДКОЛЕГІЇ); **ВУЙЦИК І.М.** – ГО “ЛЬВІВСЬКА АГРАРНА ПАЛАТА”; **ГОНЧАРЕНКО Л.В.** – ДЕПАРТАМЕНТ АГРОПРОМИСЛОВОГО РОЗВИТКУ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ; **СОЛОМОНКО Д.О.** – ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВЕТЕРИНАРНОЇ МЕДИЦИНИ ТА БІОТЕХНОЛОГІЙ ІМЕНІ С.З. ГЖИЦЬКОГО (ВИПУСКОВИЙ РЕДАКТОР).

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ: М. Львів, вул. ЗАЛІЗНИЧНА, 16, 2-й ПОВ., ТЕЛ./Ф. +38 (032) 294-84-03, +38(067) 803-60-32. ПЕРІОДИЧНІСТЬ ВИДАННЯ: ДВА РАЗИ НА МІСЯЦЬ.

ПОБАЖАННЯ ТА ЗАУВАЖЕННЯ ДО ЗМІСТУ ЕЛЕКТРОННОГО ІНФОРМАЦІЙНОГО БЮЛЕТЕНЯ «ВІСНИК АГРОФОРУМ» ПРОСИМО НАДСИЛАТИ НА E-MAIL:

LIVVAGRI@GMAIL.COM