**Кваліфікаційній комісії**
**Державної служби України**
**з питань геодезії, картографії та кадастру**
вул. Народного Ополчення, 3,
м. Київ, 03151
тел. (044) 299 35 32
e-mail: land@land.gov.ua

Борзяк В.А.

Адреса для листування:

# СКАРГА

Я, Борзяк Вікторія Антонівна, реалізуючи представництво інтересів ТОВ «ЮСТІНА-8» (код ЄДР 36037606), яке мало прийняти участь у земельних торгах з продажу права оренди земельних ділянок комунальної власності організатора торгів Черкаської міської ради, призначених на 14.05.2021, а також права члена територіальної громади м. Черкас, ознайомившись із розміщеним на сайті Держгеокадастру України «torgy.land.gov.ua/auction» проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 11,9998га, розташованої за адресою вул. 30-річчя Перемоги, 41, м. Черкаси Черкаської області, право оренди якої на 49 років пропонувалося до продажу на земельних торгах під розташування житлового кварталу (житлово-громадська забудова) (далі – Проект землеустрою), розробленим, згідно розміщених у матеріалах лоту 66679 аукціону 33077 відомостей, ФОП Окрепкою Анною Ігорівною (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника від 11.12.2015 №010389, РНОКПП 3253218383), виявила наступне.

Згідно з вимогами використаних, як зазначено у Проекті землеустрою, нормативно-правових актів, зокрема ст.ст. 20, 79[1] Земельного кодексу України (далі – ЗК України), ст. 50 Закону України «Про землеустрій», проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються у разі формування нових земельних ділянок із земель державної, комунальної власності (крім випадків формування земельних ділянок за іншою документацією із землеустрою) та у разі зміни цільового призначення земельних ділянок у випадках, визначених законом. Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав і передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;
- за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. З моменту присвоєння земельній ділянці кадастрового номеру вона вважається сформованою.

Крім того, ст. 79[1] ЗК України встановлює, що винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування. У разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення

ДЕРЖГЕОКАДАСТР
31-123/60-21-КФК від 29.06.2021

дійсних меж, формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру.

Вказані норми кореспондуються зі нормою ст. 136 ЗК України, згідно якої виготовлення, погодження та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки виконується у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості)

Системний аналіз наведених правових норм свідчить, що розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки необхідне для формування земельної ділянки. Встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) (ст. 55 Закону України «Про землеустрій» в редакції, яка діяла в період складання ФОП Окрепкою А.І. Проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 11,9998га).

За змістом розробленого у періоді з 21.06.2018 по 03.08.2018 ФОП Окрепкою А.І. Проекту землеустрою для земельної ділянки з кадастровим номером 7110136700:05:037:0100 зазначена земельна ділянка була вперше сформованою.

Разом з тим, земельна ділянка площею 12га, щодо якої ФОП Окрепка А.І. розробила у 2018 Проект землеустрою, не лише була сформована та пройшла державну реєстрацію, отримавши саме цей кадастровий номер 7110136700:05:037:0100, задовго до складання ФОП Окрепкою А.І. цього Проекту, але й 31.08.2016 була зареєстрована у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (номер запису про право власності 16215067) за Черкаською міською радою. Зазначене підтверджується Інформаційною довідкою з ДРРПНМ від 16.01.2020 №196585380, яка розміщена ФОП Окрепкою А.І., як виконавцем земельних торгів призначених на 14.05.2021, на сайті Держгеокадастру серед матеріалів лоту 66679 аукціону 33077.

Зазначена земельна ділянка стала об'єктом цивільних прав ще у 2007, коли рішенням сесії Черкаської міської ради від 04.10.2007 №4-66 був затверджений проект відведення цієї земельної ділянки ТОВ «Уестланд Україна» з одночасним наданням її в оренду вказаному товариству на 49 років за умов виконання встановлених рішенням органу місцевого самоврядування вимог, у т.ч. відшкодування втрат с/г виробництва в розмірі 1 395 460,00 грн. Укладений 16.10.2007 між ТОВ «Уестланд Україна» та Черкаською міською радою договір оренди цієї земельної ділянки був зареєстрований у Черкаській регіональній філії ДП «Центр ДЗК» при Держкомземі України, про що у державному реєстрі земель вчинено запис від 18.10.2007 за № 040777500271, а в подальшому судовим рішенням Господарського суду Черкаської області від 13.05.2015 по справі №925/342/15 розірваний.

Вказана інформація була наведена у довідці 6-зем від 20.02.2017 №18-28-0.4-1315/2-17, яка є складовою Проекту землеустрою, розробленого ФОП Окрепкою А.І. у 2018, а також перебуває у вільному доступі як на сайті Черкаської міської ради, так і у Єдиному реєстрі судових рішень.

З викладеного випливає, що ФОП Окрепка А.І. або свідомо розробляла у 2018 проект землеустрою по формуванню вже сформованої та такої, що пройшла державну реєстрацію, земельної ділянки, або під час розробки такого проекту не змогла встановити, що у доведеної для її виконання землі вже існує землевпорядна документація та кадастровий номер.

Більше того, розміщений серед матеріалів лоту 66679 аукціону 33077-земельної ділянки площею 11,9998га з кадастровим номером 7110136700:05:037:0100 Витяг з Державного земельного кадастру від 09.04.2021 №НВ-7116210632021, а саме його розділ «Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки» - «Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки» містить дані:

- «*Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок; 12.08.2007;ФОП Окрепка А.І., Окрепка А.І.*»;
- «*Орган, який зареєстрував земельну ділянку – Управління Держгеокадастру у Черкаському районі Черкаської області. Дата державної реєстрації земельної ділянки – 18.10.2007*».

*Такі відомості підтверджують, що затвердження проекту відведення саме цієї земельної ділянки відбулося на підставі рішення Черкаської міської ради від 04.10.2007, а її державна реєстрація – 18.10.2007, оскільки саме цією датою Черкаська регіональна філія ДП «Центр ДЗК» при Держкомземі України вчинила запис про реєстрацію договору оренди, укладеного між Черкаською міською радою та ТОВ «Уестланд Україна».*

Разом з тим, Витяг з ДЗК не містить жодних відомостей, які б свідчили про виконання ФОП Окрепкою А.І. у 2018 не тільки Проекту землеустрою означеної земельної ділянки, але й хоча б якихось землевпорядних процедур.

Одночасно з Витягу з ДЗК випливає факт прив'язки ФОП Окрепка А.І. до проекту землеустрою 12.08.2007, стосовно чого слід наголосити, що розробляти цей проект у 2007 ФОП Окрепка А.І. не могла через те, що кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника отримала 11.12.2015, фізичною особою-підприємцем була зареєстрована 03.08.2016, незважаючи вже на те, що у 2007 Окрепкій А.І. виповнилося лише 18 років.

Поряд з цим, складений ФОП Окрепкою А.І. Проект землеустрою має численні недоліки, починаючи з вагомих порушень вимог Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 №376, та Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГНКТА-2.04-02-98), затвердженої наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при КМУ від 09.04.1998 №56, що може бути перевірено у системі спеціалізованого програмного забезпечення, створеного для формування, перевірки та використання даних обмінного файлу згідно Вимог до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу), затверджених наказом Держкомітету із земельних ресурсів від 02.11.2009 №573, та закінчуючи такими недоліками, як: відсутність у акті прийомки-передачі межових знаків на зберігання дати його складання та адреси земельної ділянки (стор. 77 Проекту землеустрою ФОП Окрепка А.І.), відсутність у акті визначення та погодження меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) підпису директора ТОВ «Епіцентр Н» Ковтуна П.О. та печатки цього товариства за наявності їх на акті прийомки-передачі межових знаків на зберігання (стор. 75 вказаного Проекту); відсутність номеру та дати затвердження цього Проекту ФОП Окрепка А.І. на стор. 13 проекту і т.п.

Ідентичні викладеним у попередньому абзаці недоліки має проект землеустрою, розроблений ФОП Окрепка А.І. для земельної ділянки №7110136700:05:037:0141 площею 2га, право оренди якої запропоновано до продажу ФОП Окрепкою А.І., як виконавцем земельних торгів, також на 14.05.2021 (лот №66680 аукціону №33077).

Все вищевикладене дає підстави для висновку про порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Окрепкою А.І. законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру, що потягло за собою порушення прав та законних інтересів як замовника документації із землеустрою, а також учасників земельних торгів, призначених на 14.05.2021, так і територіальної громади м. Черкаси. В свою чергу це є підставою для направлення Кваліфікаційною комісією подання до Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру про позбавлення Окрепка А.І. кваліфікаційного сертифіката (його анулювання).

Враховуючи наведене, спираючись на ст.ст. 20, 79[1], 136 ЗК України, ст. 50, 55, 68 Закону України «Про землеустрій», -

ПРОШУ:

- прийняти цю скаргу до розгляду та здійснити її розгляд по суті;
- за результатами розгляду скарги направити до Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру подання про позбавлення Окрепка Анни Ігорівни (РНОКПП 3253218383) кваліфікаційного сертифіката (його анулювання), виданого Інститутом Інноваційної освіти Київського національного університету будівництва і архітектури 11.12.2015 за №010389 відповідно до протоколу рішення Кваліфікаційної комісії від 26.11.2015 №11.

Додатки (копії) (щодо проектів землеустрою НАДАЮТЬСЯ ЧАСТКОВО у зв'язку із значним обсягом та їх наявністю у повному обсязі на сайті Держгеокадастру України «torgy.land.gov.ua/auction» у матеріалах лотів №66679 та №66680 аукціону №33077):

- проект землеустрою щодо земельної ділянки к.н. 7110136700:05:037:0100: стор. 1, 13, 75, 77, 43 (довідка за даними форми 6-зем) на 5-ти арк.;
- інформаційна довідка з ДРРПНМ від 16.01.2020 №196585380 (з матеріалів лоту №66679) на 1-му арк.;
- роздруківка з сайту Черкаської міської ради: рішення від 04.10.2007 №4-66 «Про надання товариству з обмеженою відповідальністю «Уестланд Україна» земельної ділянки в оренду по вул. 30-річчя Перемоги, 31» на 2-х арк.;
- витяг з ДЗК від 09.04.2021 №НВ-7116210632021 (з матеріалів лоту №66679) на 7-ми арк.

В.А. Борзяк

04.06.2021року