

Товариство з обмеженою відповідальністю «ВАНТАЖНЕ ГОСПОДАРСТВО»

Україна, м. Житомир, 10001, вул. Сергія Параджанова, 77-Б, (ЄДРПОУ: 43135651)

Кваліфікаційній комісії
Державної служби України з питань
Геодезії, картографії та кадастру

вул. Народного Ополчення, 3
м. Київ, 03151

В провадженні Корольовського районного суду м. Житомира перебувала цивільна справа №295/13300/19 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Вантажне господарство» до Малиновського Валерія Станіславовича та ін., про скасування державної реєстрації права власності на земельну ділянку з кадастровим номером: 1810136600:06:022:0038, площею 0,9274 га, яка перебувала у власності Малиновського В.С.

ТОВ «Вантажне господарство» є власником нерухомого майна за адресою м. Житомир вулиця Сергія Параджанова, 77-б, яке протиправно позбавлено доступу до власного нерухомого майна, яке розміщено на вказаній земельній ділянці, яка в свою чергу протиправно була привласнена Малиновським В.С.

В процесі розгляду даної справи, судом було витребувано та долучено до матеріалів справи «Технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) загальною площею 0,9274 га – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості гр. Малиновському Валерію Станіславовичу м.Житомир вулиця Сергія Параджанова, 45 Житомирської області.» (надалі – «Технічна документація»), яка була розроблена сертифікованим інженером-землевпорядником – ФОП Палей Ілля Леонідович (3380905356).

Ознайомившись з вказаною технічною документацією, нами було виявлено цілу низку порушень та фальсифікацій, які призвели до незаконного заволодіння Малиновським В.С. земельною ділянкою площею 0,9274 га. (1810136600:06:022:0038), із земель комунальної власності.

1. Технічна документація розроблена ніби то за завданням її власника – Малиновського В.С., який на момент розроблення власником не був (а в подальшому протиправно зареєстрував право власності саме на підставі розробленої Палеем І.Л. технічної документації).

Так, відповідно до Технічної документації, а саме п.п. 3.1., 3.2. п. 3 Завдання на розробку (арк. 4), складовими Технічної документації вказано : правовстановлюючі документи фізичної особи та право власності на нерухоме майно, правовстановлюючі документи на раніше надану земельну ділянку. П.п. 3.4 п. 3 Завдання на розробку до вихідних даних належить Договір купівлі-продажу земельної ділянки №1882 від 01.08.2001 року.

Ілля Палей

ДЕРЖГЕОКАДАСТР

28.282/60-21-КФК від 08.10.2021



Однак, жодних правовстановлюючих документів про право власності на нерухоме майно до Технічної документації не долучено. Натомість долучено ксерокопію Технічного паспорту на виробничий будинок за адресою : м. Житомир вулиця Сергія Параджанова, 45 (який не є правовстановлюючим документом) та якого на земельній ділянці взагалі немає та відповідно не відображено на кадастровому плані (арк. 24) та не відображено на плані обмежень земельної ділянки (арк. 36). Вказане свідчить виключно про те, що долучений технічний паспорт не лише не є документом що засвідчує право власності на нерухоме майно, а й взагалі не має жодного відношення до земельної ділянки площею 0,9274 га. (1810136600:06:022:0038). Довідка про наявність (відсутність) зареєстрованого майна №4193 від 08.07.2019 року також не являється правовстановлюючим документом, оскільки з самої Довідки вбачається що правовстановлюючим документом мав би бути Договір від 03.07.1997 року, який в матеріалах Технічної документації відсутній. При цьому сама Довідка про наявність (відсутність) зареєстрованого майна №4193 від 08.07.2019 року повідомляє про наявність даних про право власності станом на 2003 рік, в той час як Технічна документація розроблена в 2019 році.

Також, п. 5 Завдання на розробку (арк. 4) визначено підстави для виконання робіт, однією з яких є : *«Договір купівлі-продажу земельної ділянки №1882 від 01.08.2001 року серія № зареєстровано в книзі записів № від року»*.

Копія вказаного Договору купівлі-продажу земельної ділянки №1882 від 01.08.2001 року долучена до Технічної документації на арк. 9-10. Як вбачається з долученої копії, зазначений договір дійсно не зареєстровано в жодній книзі записів/реєстрації а отже не був зареєстрований у встановленому законом порядку та порядку встановленому п.п. 11.2 самого Договору.

Також, вбачається що відповідно до п.1.1. Договору купівлі-продажу земельної ділянки №1882, його укладення відбулось на підставі рішення Житомирської міської ради від 25.06.2001р. №231. Також вбачається, що предметом Договору була земельна ділянка площею 1,3132 га за адресою : м.Житомир, вул. Баранова, 45, згідно плану, що мав бути доданий до Договору (Додаток №1).

Розділом 6 Договору було передбачено перехід права власності на вказану земельну ділянку за умови повної оплати та одержанням державного акта на право власності на землю, зареєстрованого у встановленому порядку.

Однак, а ні плану, що мав бути доданий до Договору (Додаток №1), а ні державного акта на право власності на землю, зареєстрованого у встановленому порядку, а ні будь якого іншого документу, що свідчив би про перехід права власності на земельну ділянку площею 1,3132 га за адресою : м.Житомир, вул. Баранова, 45, а тим більше земельну ділянку площею 0,9274 га (на яку розроблено Технічну документацію) – не долучено. Більше того, навіть елементарного акту приймання-передачі земельної ділянки немає.

Відповідно до п. б ч.1 ст. 22 З.У. «Про землеустрій», землеустрій здійснюється на підставі укладених договорів між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою.

Згідно зі ст. 55 З.У. «Про землеустрій», технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляється за рішенням власника (розпорядника) земельної ділянки, землекористувача.

Однак, жодних документів які б свідчили про те, що гр. Маліновський В.С. є землевласником або землекористувачем не має, та й не могло бути, оскільки вказана земельна ділянка йому у власність передана не була.

Внаслідок вказаного ФОП Палесем Іллею Леонідовичем (3380905356) було грубо порушено вимоги ст.ст. 22, 55 З.У. «Про землеустрій» та розроблено Технічну документацію із землеустрою, щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі, на замовлення особи яка не має жодного відношення до вказаної ділянки. Вказані дії призвели до тяжких наслідків, а саме вибуття вказаної земельної ділянки із власності територіальної громади (Житомирської міської ради) та привласнення її гр. Малиновським В.С. який здійснив її подальше відчуження.

2. Наступним грубим порушенням, яке було вчинено Палесем Іллею Леонідовичем (3380905356), під час розроблення Технічної документації, стало порушення вимог ст. 29 З.У. «Про землеустрій». Вказане порушення позбавило власників нерухомого майна, що розміщено на земельній ділянці площею 0,9274 га. (1810136600:06:022:0038), доступу та користування власним нерухомим майном, а також правом на належне оформлення права користування земельною ділянкою на якій розташоване їх власне нерухоме майно.

Так, зокрема, відповідно до вимог ст. 29 З.У. «Про землеустрій» визначено загальні вимоги до змісту документації із землеустрою. Відповідно до абз. 3 ст. 29 З.У. «Про землеустрій» документація із землеустрою у складі текстових матеріалів обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначається в т.ч. і інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них.

Як вбачається з п. 3 пояснювальної записки, в ній зазначено : «На земельній ділянці наявні 4 об'єкти нерухомого майна, на один з яких зареєстроване право власності на Малиновського Валерія Станіславовича. на підставі договору від 03.07.1997 року між юридичною та фізичною особами.».

При цьому, як зазначалося вище, сам Договір від 03.07.1997 року, в матеріалах Технічної документації відсутній, а Довідка №4193 від 08.07.2019 року про наявність (відсутність) зареєстрованого майна станом на 2003 рік, не являється правовстановлюючим документом, та не може підміняти правовстановлюючий документ особливо станом на 2019 рік.

Що ж до інших об'єктів нерухомого майна, жодної інформації про речові права на них в Технічній документації (а саме в пояснювальній записці) немає.

Однак, відповідно до інформації з державного реєстру речових прав на нерухоме майно, на вказаній ділянці наявні 7 об'єктів нерухомого майна, які зареєстровані за адресою : м.Житомир, вул. Сергія Параджанова, 77а, 77б (а не 45) і серед них немає жодного об'єкта нерухомого майна який би належав гр. Малиновському В.С. Вказане підтверджується витягами з реєстру нерухомого майна та висновку експертів за результатами проведення комісійної судової земельно-технічної експертизи від 02.08.2021 р. №374/08-2021 (копії додаємо).

В самій же Технічній документації, а саме на кадастровому плані (арк. 24) та на плані обмежень земельної ділянки (арк. 36), об'єкти нерухомого майна, які належали на момент розроблення Технічної документації, на праві приватної власності гр. Ковальчук О.М. частково відображено, що свідчить про те, що Палесем Іллею Леонідовичем (3380905356) було свідомо порушено вимоги ст. 29 З.У. «Про землеустрій», що призвело до тяжких наслідків.

Внаслідок вказаного ФОП Палесем Іллею Леонідовичем (3380905356) було грубо порушено вимоги ст. 29 З.У. «Про землеустрій» та розроблено Технічну документацію із землеустрою, щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі, на



замовлення особи яка не має жодного нерухомого майна на вказаній ділянці, з грубим порушенням прав інших власників нерухомого майна (Ковальчук О.М. а в подальшому ін. юр.осіб). Вказані дії призвели до тяжких наслідків, а саме позбавлення законних власників нерухомого майна прав на належне оформлення та користування зазначеними землями та як наслідок обмеження права користування власним нерухомим майном (наразі доступу до нерухомого майна власники не мають).

3. Також, Технічна документація розроблена сертифікованим інженером-землевпорядником Палеем Іллею Леонідовичем (3380905356) містить ряд грубих технічних недоліків.

Так, зокрема, долучений Технічний паспорт на виробничий будинок за адресою : м. Житомир вулиця Сергія Параджанова, 45 (арк. 13-15) нібито виготовлено станом на 15.10.1997 р. при цьому прошитий пронумерований та скріплений печаткою він 11.05.2018 року. Як вбачається з титульного аркушу, виготовлений він на бланку від 2000 років (заначено в даті виготовлення рік 20__ перекреслено та вписано 1997). При цьому жодної відмітки про те, що даний технічний паспорт є копією або дублікатом не вказано.

На аркушах 16,17,18 містяться вкопіювання та схема розташування земельної ділянки нібито за адресою м. Житомир, вул. Сергія Параджанова, 45. Вкопіювання виготовлені та підписані Палеем Іллею Леонідовичем, однак у відповідності до отриманої від Департаменту містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради (на адвокатський запит) фрагменту з топографічного плану масштабу 1:2000 за адресою вул. Сергія Параджанова, 45 розташовано приватний будинок, а земельна ділянка площею 0,9274 га. (1810136600:06:022:0038) розташована за адресою вул. Сергія Параджанова, 77.

З вказаного вбачається, що Палеем Іллею Леонідовичем було долучено до Технічної документації виготовлені ним же вкопіювання з відображенням меж земельної ділянки та вкопіювання з планово картографічних матеріалів (арк. 17, 18) які містять неправдиву інформацію щодо адреси земельної ділянки площею 0,9274 га. (1810136600:06:022:0038), яка насправді розташована за адресою вул. Сергія Параджанова, 77, а не 45.

Також, до Технічної документації долучено Акт прийомки-передачі межових знаків (арк. 34). Вказаний Акт не містить жодної дати з якої було б можливо зробити висновок про момент передачі будь яких межових знаків.

До того ж, самим Актом гр. Малиновського В.С. визначено як власника земельної ділянки, що не відповідало дійсності на момент її виготовлення.

З п. 1 Акту вбачається, що кадастровий номер земельної ділянки за адресою м. Житомир, вул. Сергія Параджанова, 45, щодо якої складено Акт наступний: «№ 1810136600:06:022:_____». Відсутність визначеного кадастрового номеру земельної ділянки свідчить про те, що сторони підписуючи даний Акт не могли ідентифікувати будь яку конкретну земельну ділянку та як наслідок не розуміли стосовно якої саме ділянки вони узгоджують межі.

Таким чином Палеем Іллею Леонідовичем та Малиновським В.С. було введено в оману осіб які підписували вказаний Акт, оскільки підписи вони ставили у невстановлений час (дату) щодо неідентифікованої (невідомо якої) земельної ділянки.

З вказаного вбачається вчинення Палеем Іллею Леонідовичем (3380905356) численних грубих порушень під час виготовлення Технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) загальною



площею 0,9274 га – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості гр. Малиновському Валерію Станіславовичу м.Житомир вулиця Сергія Параджанова, 45 Житомирської області.

Внаслідок описаних порушень, які зроблені або свідомо, з метою привласнення земельної ділянки, або внаслідок незнання та не відповідності кваліфікаційним вимогам її розробника, в подальшому вказана земельна ділянка протиправно перейшла у власність особі, якій вона не належить та була в подальшому перепродана та поділена на 4 ділянки.

Враховуючи викладене вище просимо:

1. встановити факт порушення вимог чинного законодавства сертифікованим інженером-землевпорядником Палєй (Палєєм) Іллею Леонідовичем (3380905356) під час розроблення/виготовлення «Технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) загальною площею 0,9274 га – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості гр. Малиновському Валерію Станіславовичу м. Житомир вулиця Сергія Параджанова, 45 Житомирської області.»;

2. прийняття рішень про внесення подання до Держгеокадастру стосовно анулювання чи зупинення дії сертифіката інженера-землевпорядника та/або інженера-геодезиста;

3. у разі потреби звернення до відповідних уповноважених органів з метою вирішення питань, що належать до їх компетенції.

Додатки :

1. Копія «Технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) загальною площею 0,9274 га – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості гр. Малиновському Валерію Станіславовичу м. Житомир вулиця Сергія Параджанова, 45 Житомирської області.»;

2. Копія Витягу з реєстру речових прав на нерухоме майно (на підтвердження права власності ТОВ «Вантажне господарство» на нерухоме майно за адресою м. Житомир вулиця Сергія Параджанова, 77-б;

3. Копія висновку експертів за результатами проведення комісійної судової земельно-технічної експертизи від 02.08.2021 р. №374/08-2021.

4. Витяги з державного реєстру речових прав на нерухоме майно, про наявність на вказаній ділянці наявні 7 об'єктів нерухомого майна, які зареєстровані за адресою : м.Житомир, вул. Сергія Параджанова, 77а, 77б (право власності Ковальчук О.М. станом на 05.07.2019 р.)

5. Відповідь Департаменту містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради (на адвокатський запит) №3594/13 від 02.09.21 р. з фрагментом з топографічного плану масштабу 1:2000.

Директор

ТОВ «Вантажне господарство»

14.09.2021 р.



/О.М.Ковальчук