

27 Вересня 2021

23

5

Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру
вул. Народного Ополчення, 3, м. Київ, 03150

Товариства з обмеженою відповідальністю
«Санаторій «Маяк»

04075, м. Київ, Оболонський район,
ВУЛИЦЯ ЮНКЕРОВА, будинок 58
Код ЄДРПОУ 25276996

в особі представника

Адвоката Коваленко Наталії Володимирівни

м. Київ, вул. Грушевського, 34А, оф. 65

3382616304@mail.gov.ua

063 481 91 10

ТОВ «Санаторій «Маяк» (далі – Товариство) з 2006 року є власником комплексу будівель (санаторію-профілакторію), що розташовані у м. Києві (сел. Пуща Водиця) вул. Миколи Юнкерова, 58, а також користувачем земельної ділянки рекреаційного призначення (обліковий код 85:062:0001, площа 21 787,15 кв.м, обмежена вулицями Миколи Юнкерова, вул. 10-та лінія, вул. 11-та лінія, вул. Квітки Цісик, колишня назва – вул. Гамарника).

За даними реєстрових книг КП Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» об'єкт нерухомого майна за адресою вул. Миколи Юнкерова, 58 на праві приватної власності зареєстрований за ТОВ «Санаторій «Маяк» на підставі свідоцтва про право власності, виданого Головним управлінням комунальної власності м. Києва 01.03.2006, згідно наказу від 01.03.2006 № 225-В на будівлю загальною площею 4880,9 кв.м.

Згідно з даними міського земельного кадастру станом на 16.05.2018 у Департаменті земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) земельна ділянка код 85:062:0001 площею 21787,15 кв.м. на вул. М.Юнкерова, 58 в Оболонському районі м. Києва обліковується за ТОВ «Санаторій «Маяк».

ТОВ «Санаторій Маяк» також є сумлінним платником податку на землю за використовувану ділянку. У зв'язку із чим Департаментом земельних ресурсів КМДА у 2003 та 2011 роках було видано Витяги із технічної документації по земельній ділянці про її нормативно-грошову оцінку. Витяги, зокрема, містять значення розміру ділянки у відповідності до Технічного звіту по встановленню зовнішніх меж, та Витяг з бази даних Державного земельного кадастру для розроблення документації із землеустрою – де зображено зовнішні межі ділянки, що перебуває у користуванні Санаторію.



Однак, як стало відомо Товариству, у травні та квітні 2021 року у Державному земельному кадастрі було здійснено державну реєстрацію земельних ділянок, які є частиною ділянки, користувачем якої є Товариство.

Так, до ДЗК внесено відомості про наступні земельні ділянки (цільове призначення 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), розмір ділянок – 0.1 га):

1. Квітки Цісик 49-А - 8000000000:85:062:0002 (реєстрація від 15.06.2021)

2. Квітки Цісик 49 - 8000000000:85:062:0001 (реєстрація від 06.05.2021)

Технічна документація, що була підставою для державної реєстрації ділянок виготовлена сертифікованим інженером-землевпорядником Холявко В.М.

ТОВ «Санаторій «МАЯК» вважає, що із виготовленої технічної документації вбачається істотне порушення інженером-землевпорядником чисельних норм чинного законодавства, що є підставою для звернення із вказаною скаргою.

Так, інженером-землевпорядником Холявко В.М. при виготовленні технічної документації щодо земельних ділянок за кадастровими номерами 8000000000:85:062:0002 та 8000000000:85:062:0001, допущено наступні порушення:

1. Документація із землеустрою щодо встановлення меж житлової та громадської забудови розробляється у складі генерального плану населеного пункту, проектів розподілу територій і є основою для встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), що встановлено п 2.2. Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками

Відповідно до генерального плану м. Києва (2012 рік) та детального плану території Пуща Водиця – зазначені земельні ділянки не відносяться до території житлової забудови, натомість вони визначені як землі рекреаційної забудови (існуючі). Окрім того, земельні ділянки знаходяться в межах курортної зони.

При цьому, складаючи тех.документацію, інженер-землевпорядник безпідставно здійснив зміну цільового призначення земельних ділянок та категорію таких земель. Статтю 20 ЗК України, встановлено, що зміна цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності, віднесених до категорій земель житлової та громадської забудови, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також земельних ділянок (крім земельних ділянок, розташованих на територіях, об'єктах природно-заповідного фонду), на яких розташовані будівлі, споруди, що є у приватній власності землекористувача, який використовує земельні ділянки на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, може здійснюватися землекористувачем. В той же час, права на використання земельних ділянок Замовником землевпорядної документації, не підтверджені належними документами, а отже - відсутні. Про викладене було відомо В.М. Холявко, що вбачається, зокрема, із Технічного завдання документації.

Тобто визначення цільового призначення земельних ділянок інженером-землевпорядником – як земель для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) – не відповідає визначеному функціональному призначенню земель, при цьому не може вважатись супутнім видом використання земель, віднесених до зони рекреаційної, курортної зони.

2. Пунктом 2.4. Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками - підготовчі роботи включають збір та аналіз виконавчими документації із землеустрою, матеріалів інвентаризації земель, планово-картографічних матеріалів, правових підстав надання земельної ділянки у власність (користування), відомостей про наявність спірних питань щодо меж земельної ділянки, переліку обмежень у використанні земельної ділянки і наявні земельні сервітути, списків координат пунктів державної геодезичної мережі.

Очевидно, підготовчі роботи виконані не були – територія земельних ділянок є територією, що входить до комплексу будівель ТОВ «Санаторій «Маяк», право якого на користування земельною ділянкою належним чином обліковується органами місцевого самоврядування.

3. Топографо-геодезичні, картографічні роботи та роботи із землеустрою не були фактично виконані або ж були виконані із злочинною недбалістю виконавця – ФОП Холяк В.М.. Так, проведення такого роду робіт передбачає, зокрема, наземне фототопографічне знімання – яке не могло бути здійснене, з огляду на те, що територія Санаторію не є доступною для сторонніх осіб, і проведення подібних робіт без погодження із закладом – неможливе, територія огорожена парканом та охороняється.

4. Топографічний план ділянок містить обриси малоповерхової забудови – ділянка 49А зображення однієї будівлі Г-образної форми із виступами та елементами різної форми, а ділянка 49 – дві будівлі прямокутної форми. В той же час – будь-які споруди на визначених земельних ділянках відсутні, що вбачається зокрема, із плану території, що використовується ТОВ «Санаторій «Маяк». Тобто, інформація у землевпорядній документації поданій для державної реєстрації містить неправдиві відомості – об'єкти забудови на земельних ділянках відсутні із 80х років. Натомість, згідно з вимогами до проведення таких робіт, топографічний план ділянок має містити відображати будинки і будівлі, їхні характеристики згідно з умовними знаками. Будівлі, що виражаються в масштабі плану, відображають за контурами їхніх цоколів. Архітектурні виступи будинків і споруд відображаються, якщо величина їх на плані 0,5 мм і більше (вимоги Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), обов'язкової до виконання інженерами-землевпорядниками).

Додатковим підтвердженням відсутності об'єктів, які зображено у земельній документації є Довідка №54/21 ТОВ «ПРОГРЕС ЖКГ» від 23.06.2021 року про показники об'єктів нерухомого майна, якою підтверджено відсутність таких об'єктів в межах ділянки ТОВ «Санаторій «Маяк», яка, відповідно до своїх обрисів охоплює ділянки, сформовані на підставі документації, виготовленої Холяк В.М.

5. Закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем у присутності власника (користувача) земельної ділянки, власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноваженою ним (ними) особою. Повідомлення власників (користувачів) суміжних земельних ділянок про дату і час проведення робіт із закріплення

межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем завчасно, не пізніше ніж за п'ять робочих днів до початку робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Проте, ТОВ «Санаторій «Маяк» жодним чином не був повідомлений про закріплення будь-яких межових знаків. Більше того – такі знаки не могли бути встановлені на території, з огляду на вже викладені фактичні обставини – земельні ділянки входять до території санаторію.

6. Інженером-землевпорядником порушено чинне законодавство, в частині визначення в технічній документації на земельну ділянку 8000000000:85:062:0002, про факт її межування із земельною ділянкою 8000000000:85:062:0001.

Так, згідно наявних в обох документаціях дат – вони виготовлені у січні 2021 року. При цьому, порядком ведення Державного земельного кадастру (затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 07.10.2021 року) передбачено, що кадастровим номером земельної ділянки є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування.

Отже, кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:85:062:0001 існує із моменту її державної реєстрації, яка відбулась 06.05.2021 року, а відтак кадастровий номер юридично НЕ ІСНУВАВ на час виготовлення документації у січні 2021 року.

Як встановлено ст. 28 ЗУ «Про землеустрій» розробники документації із землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.

Відповідно до положень ПОРЯДКУ роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника та інженера-геодезиста, затвердженого Наказом МінАгрополітики №392 від 28.07.2017 року, зазначені грубі порушення допущені ФОП Холяк В.М. є підставою для звернення із відповідною скаргою до Кваліфікаційної комісії та за результатами розгляду скарги - позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката (його анулювання).

Про результати розгляду цього звернення (скарги) просимо повідомити ТОВ «Санаторій «Маяк» засобами поштового, телефонного чи електронного зв'язку, наведеними у шапці звернення.

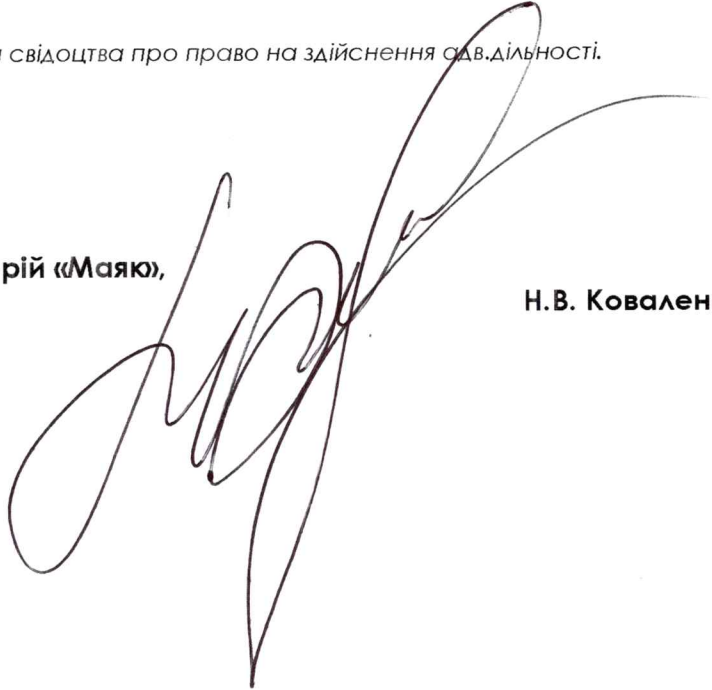
Додатки:

1. Копія технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі на вул. Квітки Цісик, 49 (отримана скаржником під час ознайомлення із матеріалами судових справ, відтак, якість копії незадовільна, деякі сторінки відсутні. До матеріалів справ документація надана замовником – Лют В.Г.).
2. Копія технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі на вул. Квітки Цісик, 49, А. (отримана скаржником під час ознайомлення із матеріалами судових справ, відтак, якість копії незадовільна, деякі сторінки відсутні. До матеріалів справ документація надана замовником – Лют В.Г.).

3. Копія рішень Виконкому КМР народних депутатів, якими надано земельну ділянку у користування ТОВ «Санаторій «Маяк», План земельної ділянки, виконаний Головним архітектурно-планувальним управлінням м. Києва та план встановлення меж ділянки.
4. Копія довідки №54/21 ТОВ «ПРОГРЕС ЖКГ» від 23.06.2021 року про показники об'єктів нерухомого майна, якою підтверджено відсутність об'єктів в межах ділянки ТОВ «Санаторій «Маяк».
5. Адвокатський ордер та копія свідоцтва про право на здійснення адвокатської діяльності.

**Представник ТОВ «Санаторій «Маяк»,
Адвокат**

Н.В. Коваленко

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

