



ДЕРЖГЕОКАДАСТР

ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ У ХЕРСОНСЬКІЙ ОБЛАСТІ

вул. Університетська, 136-а, м.Херсон, 73036, тел.: (0552) 31-31-04, факс: (0552) 31-30-98

e-mail: kherson@land.gov.ua Код ЄДРПОУ 39766281

31.12.2021 №21-21-0.2-6332/2-21

На

від

Держгеокадастр

Кваліфікаційна комісія

Про вжиття заходів

Згідно зі статтею 66 Закону України «Про землеустрій», Кваліфікаційна комісія здійснює контроль за якістю професійної підготовки інженерів-землевпорядників.

Відповідно до частини 1 статті 68 Закону України «Про землеустрій» особи, винні в порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом.

На території Херсонської області здійснює свою господарську діяльність фізична особа - підприємець Добров Денис Вікторович (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника від 12.10.2017 № 013804).

Так, ФОП Добровим Д.В. розроблено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду приватному акціонерному товариству «Дельта-Сервіс» площею 0,1056 га, із цільовим призначенням 12.03 (для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту), під виробничою спорудою (причалом) за адресою: місто Херсон, вул. М.Фортус, буд. б/н із земель комунальної власності Херсонської міської ради (далі – Проект).

Договір на виконання робіт між ФОП Добровим Д.В. та ПАТ «Дельта-Сервіс» укладено 11.03.2020 за № 1703/20. З моменту укладення договору до останнього подання заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру (27.08.2021) пройшло близько півтора року, чим порушено вимоги статті 28 Закону України «Про землеустрій», в частині перевищення максимального строку розробки документації.

Статтею 50 Закону України «Про землеустрій» визначено, що у разі формування земельної ділянки чи зміни цільового призначення земельної ділянки для потреб, пов'язаних із забудовою, до проекту додається витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка та обмежень у використанні території для містобудівних потреб.

Згідно з пунктом 3 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним або юридичним особам для містобудівних потреб допускається за умови, що відповідні земельні ділянки розташовані в межах території, щодо якої затверджено принаймні один із таких видів містобудівної документації на місцевому рівні:

- комплексний план, складовою частиною якого є план зонування території;

ГУ Держгеокадастру у Херсонській області

21-21-0.2-6332/2-21 від 31.12.2021



ДЕРЖГЕОКАДАСТР

22-400/60-21-КФК від 10.01.2022



- генеральний план населеного пункту, складовою якого є план зонування території;
- план зонування території як окремий вид містобудівної документації на місцевому рівні, затверджений до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель";
- детальний план території.

Зазначені матеріали відсутні в проекті землеустрою, у зв'язку з чим розробником не дотримані вимоги статті 50 Закону України «Про землеустрій» та статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Відповідно до картографічних матеріалів Проекту та Публічної кадастрової карти України, земельна ділянка, що відводиться в оренду, розташована біля озера Погоріле Перше (додаток стор. 2), навколо якого, згідно пункту 2 статті 60 Земельного кодексу України встановлюється прибережна захисна смуга. Враховуючи, що земельна ділянка розташована в стометровій зоні від урізу води, Проект розроблений з порушенням вимог статтей 87,88 Водного кодексу України та статтей 60, 111 Земельного кодексу України.

Крім того, на кадастровому плані земельної ділянки та переліку обмежень у використанні земельної ділянки (додаток стор. 3-4) не зазначені відомості про межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, що порушує пункт 1 статті 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр».

Про низьку якість розробленого підприємством Проекту свідчить велика кількість рішень про відмову у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, які були отримані при кожній подачі документації на реєстрацію за принципом екстериторіальності. Розробник отримав 4 відмови у реєстрації даної земельної ділянки (додатки стор. 5-11), проігнорувавши всі зауваження, які викладені у рішеннях про відмову, чим порушив вимоги статті 28 Закону України «Про землеустрій».

Неодноразові спроби розробника приховати відомості про наявність на земельній ділянці водоохоронних зон може привести до негативних екологічних наслідків при майбутньому використанні земельної ділянки, а також невірною визначення категорії земель.

Також встановлено, що дане порушення носить системний характер.

Так, листом Головного управління Держгеокадастру у Херсонській області від 02.04.2020 № 21-21-0.103-2145/2-20 (додаток стор. 12) скеровано до Кваліфікаційної комісії Держгеокадастру інформацію про неодноразові усвідомлені спроби приховати відомості щодо часткового перебування земельної ділянки в межах прибережної захисної смуги.

Поряд з цим, грубі порушення ФОП Добровим Д.В. положень нормативно правових актів, нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил у сфері землеустрою також зафіксовано листом Головного управління Держгеокадастру у Херсонській області від 29.04.2020 № 21-21-0.103-2741/2-20 (додаток стор. 13), згідно якого ФОП Добров Д.В. зробив спробу незаконного виведення із земель державної власності масиву орієнтовною площею 26,0 га.

На підставі подання Кваліфікаційної комісії від 15.06.20 № 20/179 був прийнятий Наказ Держгеокадастру від 19.06.2020 № 230 «Про анулювання кваліфікаційних сертифікатів» (додаток стор. 50), яким був анульований



сертифікат інженера – землевпорядника Доброва Д.В., від 12.10.2017 №013804. В подальшому рішенням Херсонського окружного адміністративного суду від 06.10.2017 Справа 540/1788/20 (додаток стор. 14-22), визнано протиправним та наказ Держгеокадастру № 230 від 19.06.2020 скасовано.

Зауважуємо, що при розгляді адміністративної справи, про визнання протиправним та скасування наказу, судом розглянуто лише відомості наведені у листі Головного управління Держгеокадастру у Херсонській області від 02.04.2017 № 21-21-0.103-2145/2-20 (додаток стор. 12), а інформація та факти зафіксовані листом Головного управління Держгеокадастру у Херсонській області від 29.04.2017 № 21-21-0.103-2741/2-20, залишилися поза увагою суду.

Слід також розглянути розроблений ФОП Добровим Д.В. проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність Птиці Ганні Федорівні загальною площею 0,2500 га для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарський будівель і споруд (присадибна ділянка), розташованої за адресою: вул. Степова, 23-а, с. Костромка на території Великоолександрівської селищної ради Великоолександрівського району Херсонської області (додаток стор. 23-28).

Так, в пояснювальній записці та на кадастровому плані проекту землеустрою зазначено, що земельна ділянка вільна від забудови, проте відповідно до Публічної кадастрової карти на ділянці наявні об'єкти нерухомого майна (споруди). Отже виготовлений ФОП Добровим Д.В. кадастровий план є прямим та грубим порушенням вимог статті 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр».

Статтею 50 Закону України «Про землеустрій» та статтею 198 Земельного кодексу України визначено складові проекту землеустрою, формування яких здійснюється виключно проведенням робіт з виїздом на місцевість. Наявність зазначених складових у проекті землеустрою, свідчить про факт виїзду на місцевість та проведення відповідних геодезичних робіт, а отже приховування факту наявності на земельній ділянці будівель і споруд – це свідоме та грубе порушення законодавчих актів у сфері землеустрою.

Крім того, приховання інформації щодо розміщення на земельній ділянці будівель (споруд) може привести до порушення статті 120 Земельного кодексу України та вимог статті 377 Цивільного кодексу України, а також прав на землю третіх осіб – власників будівель і споруд.

Аналогічне грубе порушення у сфері землеустрою допущено при розробці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність Михальцовій Марфі Олександрівні загальною площею 0,2500 га для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарський будівель і споруд (присадибна ділянка), розташованої за адресою: вул. Степова, 21, с. Костромка на території Великоолександрівської селищної ради Великоолександрівського району Херсонської області.

Так кадастровий план (додаток стор. 34) не відповідає вимогам ст. 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр», а саме не відображено контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці. В пояснювальній записці (додаток стор. 30-33) також зазначено, що земельна ділянка вільна від забудови, хоча відповідно до Публічної кадастрової карти на ділянці наявні будівлі та споруди.

Крім того, при складанні даного проекту, розробником порушено вимоги частини 6 статті 24, Закону України «Про Державний земельний кадастр» та



пункту 111 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, знаходиться ділянка кадастровий номер: 6520981500:04:001:0037 (площа співпадає на 100 %) (додаток стор. 35).

Порушення ФОП Добровим Д.В. статті 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр» також відображено в наказі Головного управління Держгеокадастру у Херсонській області від 17.09.2020 № 9726-СГ (додаток стор. 36).

Зазначеним наказом Головного управління відмовлено гр. Морозовій С.М. у затвердженні технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), розташованої за межами населених пунктів на території Брусинської сільської ради Великоолександрівського району Херсонської області.

Про низьку якість виготовленої розробником документації із землеустрою також свідчать порушення в наступних проектах:

- Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність Березовській Юлії Юріївні площею 0,2500 га для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарський будівель і споруд (присадибна ділянка), розташованої за адресою: вул. Гагаріна, 32 с. Новопавлівка на території Новопавлівської сільської ради Великоолександрівського району Херсонської області:

1. Порушено термін виготовлення проекту землеустрою (ст. 28 Закону України «Про землеустрій») (додаток стор. 38).

2. До проекту не додано витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка, необхідність доручення якої визначена статтею 50 Закону України «Про землеустрій»;

- Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність Зелемському Ігорю Миколайовичу загальною площею 0,2500 га для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарський будівель і споруд (присадибна ділянка), розташованої за адресою: вул. Степова, 21-а, с. Костромка на території Великоолександрівської селищної ради Великоолександрівського району Херсонської області (додаток стор. 40-44):

1. Виписка координат та висот пунктів ДГМ із Банку геодезичних даних втратила чинність 04.06.2021.

2. В акті встановлення та погодження меж відсутнє погодження суміжного землекористувача Ганущак С.В., чим порушено вимоги статті 198 Земельного кодексу України.

3. Запропонована конфігурація земельної ділянки не відповідає витягу з містобудівної документації с. Костромка (стаття 50 Закону України «Про землеустрій», стаття 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»), а отже документація із землеустрою розроблена в порушення затвердженої в установленому порядку, містобудівної документації.

4. Кадастровий план не відповідає вимогам ст. 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр» - не вказано суміжного землекористувача (кадастровий номер 6520981500:04:001:0037);



- Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність Бабенко Тетяні Іванівні загальною площею 0,2500 га для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарський будівель і споруд (присадибна ділянка), розташованої за адресою: вул. 40 років Перемоги у Великій Вітчизняній війні, 49-а на території Великоолександрівської селищної ради Великоолександрівського району Херсонської області (додаток стор. 45-49):

1. Частина земельної ділянки, запроектованої до відведення знаходиться за межами населеного пункту, що порушує вимоги частини 6 ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» та пункту 111 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», а також є грубим порушенням затвердженої в установленому порядку містобудівної документації.

2. В акті встановлення та погодження меж земельної ділянки відсутнє погодження гр. Бабенка В.М., чим порушено вимоги статті 198 Земельного кодексу України.

3. Відповідно до вимог ст. 50 Закону України «Про землеустрій» у разі формування земельної ділянки чи зміни цільового призначення земельної ділянки для потреб, пов'язаних із забудовою, до проекту додається витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка. Не уточнено, з якої саме містобудівної документації долучено витяг (вिकопіювання).

Враховуючи вищенаведене та беручи до уваги, що сертифікований інженер-землевпорядник Добров Денис Вікторович систематично допускає грубі порушення вимог нормативно-правових актів у сфері землеустрою, просимо розглянути питання про позбавлення його сертифікату інженера – землевпорядника від 12.10.2017 №013804.

Додатки: на 50 арк. в 1 прим.

Начальник

Іван ГАЛИЦЬКИЙ

Дмитро Баєшу 313096  
 Наталя Ковальова 313122  
 Сергій Савченко 313128  
 Сергій Гембаровський 313122

ГУ Держгеокадастру у Херсонській області  
 21-21-0.2-6332/2-21 від 31.12.2021

