

Кваліфікаційна комісія

До Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру надійшла скарга адвоката Дмитра Ульянова від 17.01.2022 № 1 (вх. № 29-1796/0/1-22 від 17.01.2022) щодо реєстрації земельної ділянки з кадастровим номером 6310137500:07:046:0071.

Згідно з відомостями Державного земельного кадастру встановлено, що земельна ділянка з кадастровим номером 6310137500:07:046:0071 була зареєстрована 24.11.2021 за заявою ТзОВ "Нерухомість інвест плюс". Документація розроблялася відповідно до договору на виконання робіт від 12.10.2021 № 12/10. Документацію із землеустрою розроблено ФОП Ключко А.О.

В Проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки, наявне рішення Харківської міської ради від 16.10.2019 року № 1752/19, яке й стало підставою розроблення документації. В документації із землеустрою, міститься витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 18.06.2019 року, що підтверджує право власності об'єкту незавершеного будівництва (номер запису про право власності: 32040534 від 18.06.2019) ТзОВ "Нерухомість інвест плюс".

В ході розгляду скарги, з'ясовано, що відповідно до рішення Господарського суду Харківської області (справа № 5023/4363/12 від 12.05.2020), запис про право власності (№ 32040534 від 18.06.2019) у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, щодо об'єкту незавершеного будівництва ТзОВ "Нерухомість інвест плюс», скасовано.

Отже, було порушено вимогу обов'язковості продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або передачі їх у користування на конкурентних засадах (на земельних торгах), визначених статтею 134 Земельного кодексу України.

Враховуючи зазначене, просимо розглянути на засіданні Кваліфікаційної комісії питання про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника Ключко А.О. кваліфікаційного сертифіката від 12.04.2017 № 013448.

Додатки:

1. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки ТОВ «Нерухомість інвест плюс» для завершення будівництва нежитлової будівлі літ.«С-1» для розміщення СТО, яка розташована за адресою: вул. Василя Стуса, 9-А, в Московському районі м. Харкова на 44 арк. в 1 прим.
2. Рішення Господарського суду Харківської області від 12.05.2020 (Справа № 5023/4363/12 провадження № 3919/19) на 22 арк. в 1 прим.

Заступник директора Департаменту –
начальник відділу

Олена Сидоренко



Ульянов Дмитро Володимирович
адвокат

Свідоцтво про право на заняття адвокатською діяльністю № 1660, видане 28.01.2009р.
Харківською обласною кваліфікаційно — дисциплінарною комісією адвокатури

адреса: 08134, Київська обл., Бучанський р-н, м. Вишневе, вул. Лесі України, буд 62а, корп.3, к.3,
тел. (096) 229-18-98, e-mail: proxima.office@gmail.com

Вих. №1
від «17» січня 2019р.

Директору
Завідувачу
Служби

До Державної служби України з питань геодезії,
картографії та кадастру

03151, м. Київ, вул. Народного Ополчення, 3

Скаржник:

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МЕХ 9" (ТОВ "МЕХ 9")**
ідентифікаційний код 42896061
місцезнаходження: 61054, Харківська область, місто
Харків, вулиця Стуса Василя, буд. 9
в особі представника
адвоката Ульянова Дмитра Володимировича
Свідоцтво про право на заняття адвокатською діяльністю
№ 1660, видане 28.01.2009р. Харківською обласною
кваліфікаційно - дисциплінарною комісією адвокатури

Реквізити рішення, яке оскаржується:

Інформація про оскаржувані рішення в Державному
фонді документації із землеустрою відсутня.

СКАРГА

на рішення державного кадастрового реєстратора
про державну реєстрацію земельної ділянки
кадастровий номер: 6310137500:07:046:0071

Я, адвокат Ульянов Д.В., здійснюю надання правової допомоги Товариству з обмеженою відповідальністю "МЕХ 9" (ідентифікаційний код 42896061).

ТОВ "МЕХ 9" є власником об'єкту незавершеного будівництва будівлі підстанції швидкої допомоги, розташованої за адресою: м. Харків, вул. Механізаторська, 9), що підтверджується інформацією з Державного реєстру правових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру об'єктів, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна.

Слід зазначити, що законність ведення такого майна ТОВ «МЕХ9» було перевірено судом у зазначених нижче справах.

Так, постановою Господарського суду Харківської області від 05.10.2012р. Обласне комунальне підприємство теплових мереж визнано банкрутом, відкрито ліквідаційну процедуру та призначено ліквідатора.

На дату відкриття ліквідаційної процедури банкрута належало незавершене будівництво - підстанція швидкої допомоги, розташованого за адресою: м. Харків, вул. Механізаторська, 9, на який відсутня технічна документація. Згідно звіту про оцінку об'єкта незавершеного будівництва, який розташований за адресою: м.Харків, вул. Механізаторська, 9 від 15.06.2012 складений суб'єктом оціночної діяльності ТОВ



"Альянс", приблизний розмір приміщення незавершеного будівництвом будівлі складає 1791,0 кв.м.

Майно банкрута, включене до складу ліквідаційної маси (об'єкт незавершеного будівництва, розташоване за адресою: м. Харків, вул. Механізаторська, 9) реалізовано попереднім ліквідатором Білим В.В. згідно договору №01405/1 від 05.2014 з ТОВ "Універсальна біржа "Гермес" (Протокол №1 аукціонних торгів на ТОВ "Універсальна біржа "Гермес" від 17.06.2014).

Не зважаючи на зазначене, 14.06.2019 року невстановлені особи здійснили повторну державну реєстрацію права власності на майно ТОВ «МЕХ 9» - об'єкт незавершеного будівництва - спечатку на гр-на Блінова О.В., в наступному – за ТОВ "Нерухомість інвест плюс", із призначенням іншої адреси, а саме за літ. «С-1» по вулиці Василя Стуса, 9-А у м. Харкові, з метою приховання безпідставності такої реєстрації.

Більш того, реалізуючи намір, спрямований на рейдерське захоплення нерухомого майна та земельної ділянки під таким майном, невстановлені особи подали до Харківської міської ради заяву про надання згоди на розробку проекту відведення земельної ділянки, на якій фактично розташовано майно ТОВ «МЕХ 9», шляхом введення в оману.

Рішенням Харківської міської ради 31 сесія 7 скликання від 16.10.2019 № 1752/19, на підставі зазначених вище документів, надано ТОВ «**НЕРУХОМІСТЬ ІНВЕСТ ПЛЮС**» дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею орієнтовно 0,2700 га із земель територіальної громади м. Харкова для завершення будівництва нежитлової будівлі літ. «С-1» для розміщення СТО по вул. Василя Стуса, 9-А.

В той же час, відповідно до рішення Господарського суду Харківської області від 12.05.2020р. у справі №5023/4363/12 за позовом Харківська міська рада до 1) ТОВ "Нерухомість інвест плюс", м. Харків, 2) ФО Блінов О.В., м. Харків, 3) Обласне комунальне підприємство теплових мереж, с. Циркули, третя особа, яка не заявляє суттєвих вимог щодо предмету спору на стороні відповідачів: Товариство з обмеженою відповідальністю "МЕХ 9" встановлено, що на адресу міської ради 26.09.19 надійшло звернення від ТОВ «Нерухомість інвест плюс» щодо відведення земельної ділянки для завершення будівництва СТО літ. «С-1» за вищевказаною адресою.

В судовому засіданні представник Харківської міської ради підтвердив, що при виїзді на місце за адресою: м. Харків, вул. Василя Стуса, 9-А (колишня назва вулиці Механізаторська) встановлено, що за вказаною адресою на земельній ділянці знаходиться один об'єкт незавершеного будівництва.

Згідно технічного паспорта, встановленого ТОВ «НТБ КИЇВ» від 21.02.2019 (замовник Блінов О.В.) нежитлова будівля літ. «С-1» по вулиці Василя Стуса, 9-А у м. Харкові має загальну площу 782,6 кв.м. За результатами обстеження та введеними розрахунками ТОВ «НТБ КИЇВ» встановлено, що відсоток готовності вищезазначеної нежитлової будівлі складає 20%. (т. 1 а.с. 34-37)

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна (далі - Реєстр) об'єкт будівництва за адресою: м. Харків, вул. Василя Стуса, 9-А (котельня незавершеного будівництва літ. «С-1» готовністю 20%) було зареєстровано на праві приватної власності за Бліновим О.В. на підставі відповідки від 21.02.2019, виданої ТОВ «НТБ Київ» та технічного паспорта від 21.02.2019, виданого ТОВ «НТБ Київ».

13.06.2019 державним реєстратором Печенізької районної державної адміністрації Харківської області Зоткіним С.В. внесено запис про право власності на об'єкт незавершеного будівництва, що розташований за адресою: м. Харків, вул. Василя Стуса, 9-А (номер запису 31992700) (індексний номер рішення 47346642).

Згідно інформації з Реєстру, в подальшому об'єкт незавершеного будівництва літ. «С-1» був відчужений до ТОВ «Нерухомість інвест плюс» на підставі акту оцінки вартості та приймання - передачі майна від 14.06.2019. (т. 1 а.с. 38)

Таким чином, рішення державного реєстратора Зоткіна С.В. (індексний номер рішення 47397407) про право власності на об'єкт незавершеного будівництва літ. «С-1» по вул. Василя Стуса, 9-А у м. Харкові зареєстровано за ТОВ «Нерухомість інвест плюс» на підставі оцінки вартості та приймання передачі майна від 14.06.2019. Реєстрний номер об'єкта у Державному реєстрі 1851827263101.

Зазначеним рішенням суду позивач Харківської міської ради було задоволено повністю, скасовано запис (номер запису про право власності 31992700, дата реєстрації 13.06.2019) про право власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно щодо об'єкту незавершеного будівництва з реєстраційним номером 1851827263101 визнано недійсним акт оцінки вартості та приймання-передачі

майна, що вноситься до Статутного (вкладеного) капіталу ТОВ "Нерухомість інвест плюс", від 14.06.2019 б/н, укладений між С... А_1 та ТОВ "Нерухомість інвест плюс" щодо об'єкту незавершеного будівництва нежитлової будівлі літ. "С-1" готовністю 20% по вул. Василя Стуса, 9-А у м. Харкові, скасовано запис (номер запису про право власності 32040534, дата реєстрації 18.06.2019) про право власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно щодо об'єкту незавершеного будівництва з реєстраційним номером 6310137500:07:046:0071.

Зазначене рішення суду набудувало законної сили, відповідні безпідставні записи про реєстрацію права власності за ТОВ "Нерухомість інвест плюс" було вилучено із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Як стало відомо 11.01.2022 року з інформації, розміщеної в Публічній кадастровій карті Не зважаючи на зазначене, невстановленою особою, продовжуючи реалізацію наміру на безпідставне заволодіння земельною ділянкою нерухомим майном ТОВ «МЕХ 9», здійснили на підставі недійсних документів замовлення ОП Ключко Андрій Олександрович (номер сертифіката та дата видачі: 013448 від 2017-04-12) робочу проєкту землеустрою та, в наступному, здійснили, на підставі зазначених документів, ввідомості до електронної системи державного земельного кадастру про земельну ділянку кадастровий номер: 6310137500:07:046:0071, фактично під нерухомим майном, яке належить ТОВ «МЕХ 9».

В той же час, для внесення в Державного земельного кадастру інформації про зазначену земельну ділянку було використано технічну документацію із землеустрою, яка містить недостовірну інформацію про наявність права власності ТОВ "Нерухомість інвест плюс" на будівлю та нерухоме майно, розташоване на цій земельній ділянці.

Таким чином, є очевидним, що на підставі недійсних документів, шляхом зловживання довірою, рейдерського захоплення нерухомого майна, яке належить ТОВ «МЕХ 9» та земельної ділянки, належної громаді міста Харкова.

Окремо зазначимо, що Державний фонд документації із землеустрою в файлі «Фонд документації із землеустрою. Харківська область», оприлюдненій на інтернет-порталі за посиланням <https://land.gov.ua/derzhavnyi-fond-dokumentatsii-iz-zemleustroi/> не містить посилання на проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею орієнтовно 0,2700 га із земель територіальної громади м. Харкова для завершення будівництва нежитлової будівлі літ. «С-1» для розміщення СТО по вул. Василя Стуса, 9-А.

Враховуючи викладене, з метою запобігання протиправному захопленню землі, відповідно до ст.ст. 5, 6, 7 Закону України «Про Державний земельний кадастр», п.п. 222, 223 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, -

ПРОСИМО:

- 1. Скасувати рішення про державну реєстрацію земельної ділянки кадастровий номер 6310137500:07:046:0071;
- 2. Внести зміни до відомості про об'єкт Державного земельного кадастру та виключити запис про земельну ділянку кадастровий номер: 6310137500:07:046:0071;
- 3. Тимчасово блокувати доступ до Державного кадастрового реєстратора, яким внесено відомості про земельну ділянку кадастровий номер: 6310137500:07:046:0071 до Державного земельного кадастру.
- 4. Розгляд скарги проводити за участі представника ТОВ «МЕХ 9».

Копія Свідоцтва про право на заняття адвокатською діяльністю № 1660.

Копія ордеру.
Копії документів на 27 аркушах.

Адвокат

Д.В. Ульянов