



АДВОКАТ ОЛІЙНИК КСЕНІЯ ОЛЕГІВНА

09106, Київська область, м. Біла Церква, вул. Тарашанська, буд. 155, кв. 80
свідоцтво про право на заняття адвокатською діяльністю серія КС № 8334/10 від 15.04.2021 р. видане Радою адвокатів Київської області на підставі рішення Ради адвокатів Київської області № 75 від 08.10.2019 р. номер засобу зв'язку: +38 (093)-390-29-90

«26» серпня 2022 року
Вих. № 26/08-01

Державної служби України з питань
геодезії, картографії та кадастру
Поштова адреса: land@land.gov.ua
03151, м. Київ, вул. Святослава Хороброго, 3

СКАРГА

У зв'язку із наданням правової допомоги Адвокатському бюро «Василика В.В.», згідно статей 20, 24 Закону України «Про адвокатуру та адвокатську діяльність» та договору про надання правової допомоги № 12/01/22-01 від 12.01.2022 року.

Адвокатське бюро «ВАСИЛИКА В.В.» є власником нерухомого майна, яке розташоване за адресою вул. Храпачанська, буд. 70, м. Біла Церква, Білоцерківського району, Київської області, а саме нежитлової будівлі літ. «Л», площа якої складає 275,4 кв.м. та нежитлової будівля літ. «К», площа якої складає 292,9 кв.м. - відповідні відомості містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та підтверджується витягами від 05.06.2020 року № 211625758 та № 211630233.

Право власності АБ «Василика В. В.» на вищезазначені нерухомі об'єкти також підтверджуються свідоцтвом про придбання нерухомого майна на аукціоні № 1-655 та свідоцтвом про придбання нерухомого майна на аукціоні № 1-656, копії яких додаються.

28.07.22 комісією у складі Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру була розглянута скарга від 26.06.2022 № 09106. Кваліфікаційна комісія з питань видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника занащила у своєму Рішенні, що відповідальною особою за якість робіт із землеустрою при розробленні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди ПрАТ «ДТЕК Київські Регіональні Електромережі» для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії, під ПС 110/35/10 кВ (ПС «Сільмаш») в м. Біла Церква, вул. Храпачанська Білоцерківського району Київської області розроблений на підставі рішення Білоцерківської міської ради № 1442-16-VIII від 02.09.2021 р. та договору від 23.04.2021 р. № 4600020638 є сертифікований інженер-землевпорядник Гук Андрій Федорович, оскільки проект засвідчений його підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, Гордейчук Петро Валерійович підписував проект як



директор ТОВ «Земфонд». Кваліфікаційною комісією було запропоновано звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Гук Андрія Федоровича (кваліфікаційний сертифікат від 13.03.2015 № 011894), отже АБ «Василика В. В.» вирішило скористатися таким правом з урахуванням винесеного рішення Комісії.

Проте, окрім виявлених порушень комісією за результатами розгляду попередньої скарги, зазначаю, що проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії, під ПС 110/35/10 кВ (ПС «Сільмаш») ПрАТ «ДТЕК Київські Регіональні Електромережі» в м. Біла Церква, вул Храпачанська Білоцерківського району Київської області (далі - Проект землеустрою) розроблено ТОВ «Земфонд» відповідно до договору №4600020638 від 23.04.2021 року і відповідно до пункту 14 Пояснювальної записки Проекту землеустрою розробленого ТОВ «Земфонд» наявні кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника Гордейчук Петро Валерійович №000523 від 18.01.2013 (свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника АА №1518 від 27.05.2021 року), кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника Гук Андрій Федорович №011894 від 13.03.2015 (свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника АА №0824 від 05.03.2019 року), кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста Тромса Сергій Вікторович № 010893 від 11.09.2015 року (свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера-геодезиста СПК №02/12-11-18 від 14.12.2018 року). Тобто копії вказаних сертифікатів наявні в Проекті землеустрою - аркуші 24 - 26.

Як вбачається із Проекту землеустрою в його розробці брали участь всі вищевказані фахівці:

- розробник - Гордійчук Петро Валерійович (підпис на титульному аркуші Проекту землеустрою, як директора, завданні на виконання робіт аркуш 12, як директора, заяві щодо дотримання вимог статті 28 ЗУ «Про землеустрій» аркуш 13, як директора, схемі розміщенні земельної ділянки аркуш 27 як особи що перевірила роботу, схемі GNSS-спостережень аркуш 30, як директор, план зон обмежень як директор, кадастровий план земельної ділянки як директор);

- Гук Андрій Федорович (підпис особи, що склала Пояснювальну записку аркуш 10, на заяві щодо дотримання вимог статті 28 ЗУ «Про землеустрій» аркуш 13, на викопіюванні з меж території міської ради аркуш 22, як виконавець на схемі розміщенні земельної ділянки аркуш 27, як особа яка перевірила схему GNSS-спостережень, відомість оброблення векторів, відомість обчислення координат, схеми привязки геодезичних пунктів ДГМ, дані щодо прив'язки поворотних точок, каталог координат кутів зовнішніх меж землекористування, відомість вирахування площі земельної ділянки аркуші відповідно 30, 32-37, особи яка склала перелік обмежень та план зон обмежень на земельну ділянку, кадастровий план земельної ділянки, підписала акт встановлення та погодження меж землекористування);

- Тромса Сергій Вікторович (підпис виконавця на схемі GNSS-спостережень аркуш 30, відомості про контроль диференційного поля аркуш 31, відомості оброблення векторів аркуш 32, відомості обчислення координат аркуш 33, схеми привязки геодезичних пунктів ДГМ аркуші 34-35, каталогу координат кутів зовнішніх меж землекористування аркуш 36, відомість вирахування площі земельної ділянки аркуш 37). Вказане повністю нівелює пояснення надані Тромсою Сергієм Вікторовичем та вказує на їх упередженість і спробою ввести в оману комісію.

Варто також зауважити, що дозвіл на розробку проекту землеустрою наданий рішенням Білоцерківської міської ради від 02.09.2021 № 1442-16-VIII, а договір №4600020638 на розробку проекту землеустрою укладено 23.04.2021 року, що майже на півроку раніше.

Крім того, назва самого проекту землеустрою звучить як відведення земельної ділянки під підстанцією ПС 110/35/10 кВ (ПС "Сільмаш"), аналогічне формулювання звучить і у клопотанні на директора ТОВ "Земфонд" Гордійчука П.В. аркуш 11, завданні на виконання робіт аркуш 12.

У Проекті землеустрою наявна довідка ДТЕК про те, що станом на 23.06.21 на їх балансі обліковується наступний об'єкт основних засобів - силове обладнання напругою 110/35/10 кВ на ПС "Сільмаш".

Наявність нерухомого майна підтверджується і наступними графічними матеріалами наявними в Проекті землеустрою - схемі розміщенні земельної ділянки, викопіюванні з плану зонування території м. Біла Церква, викопіюванні з Генерального плану м. Біла Церква.

Всупереч наявним в Проекті землеустрою плановим та графічним матеріалам пункт 8 Пояснювальної записки містить інформацію, що земельна ділянка знаходиться в сільській зоні (зоні житлової забудови).

Наголошую, що всупереч вищенаведеному пункт 12 Пояснювальної записки містить інформацію про відсутність об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці.

Кваліфікаційною комісією, яка вже здійснювала аналіз графічних матеріалів проекту землеустрою, а саме викопіювання з плану зонування території м. Біла Церква було встановлено, що на земельній ділянці з кадастровим номером 3220455500:07:005:0020 знаходяться дві нежитлові будівлі, і відповідно до положень Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» та на підставі акта про передання права власності на куплене нерухоме майно від 26 травня 2020 року і протоколу про проведення аукціону, складеного «Українською аукціонною платформою» адвокатському бюро «Василика В. В.» належить на праві власності нерухоме майно, що складається з нежитлової будівлі літ. Л, площею 275,4 кв. м та будівлі літ. К площею 292, 9 кв. м., що розташоване за адресою: Київська обл., м. Біла церква, вул. Храпачанська, 70. Також адвокатським бюро «Василика В. В.» було замовлено послуги щодо проведення земельно-кадастрових робіт у сертифікованого інженераземлевпорядника Зайцева О. В., який встановив, що нежитлова будівля літ. Л та нежитлова будівля літ. К знаходиться на земельній ділянці з кадастровим номером 3220455500:07:005:0020.

А отже, при розробці Проекту землеустрою допущено безліч вищевказаних свідомих грубих та системних порушень законодавства, що призвели до порушення прав третіх осіб. Зауважуємо, що при розробці Проекту землеустрою порушення допущено та не виправлено всіма трьома задіяними особами ТОВ "Земфонд", які тим чи іншим чином були виконавцями або відповідальними особами (перевіряли) за певний вид робіт - Гордейчуком Петром Валерійовичем (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника №000523 від 18.01.2013, свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника АА №1518 від 27.05.2021 року), Гуком Андрієм Федоровичем (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника №011894 від 13.03.2015, свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника АА №0824 від 05.03.2019 року) та Тромсою Сергієм Вікторовичем (кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста № 010893 від 11.09.2015 року, свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера-геодезиста СПК №02/12-11-18 від 14.12.2018 року).

Враховуючі вищезазначені обставини, відповідно до статті 66-1 Закону України «Про землеустрій» інженери-землевпорядники несуть відповідальність за достовірність інформації, яка

подається до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників, у порядку, встановленому цим Законом.

Положеннями статі 68 Закону України «Про землеустрій» передбачено, що у разі зазначення сертифікованим інженером-землевпорядником завідомо неправдивих даних, що призвело до викривлення інформації в Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників, Держгеокадастр зупиняє дію його кваліфікаційного сертифіката.

Згідно зі статтею 5-1 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» Держгеокадастр приймає рішення про зупинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста у разі зазначення ним завідомо неправдивих даних, що призвело до викривлення інформації в Державному реєстрі сертифікованих інженерів-геодезистів.

Слід зазначити, що ТОВ «ЗЕМФОНД» не зверталось до АБ «ВАСИЛИКА В.В.» та не отримувало жодних погоджень чи дозволів.

Відповідно до частин 1, 2 ст. 120 ЗК України до особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою.

Згідно із ч. 1 ст. 377 ЦК України до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Державний земельний кадастр - єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Відомості Державного земельного кадастру надаються державними кадастровими реєстраторами у формі:

- витягу з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру;
- довідки, що містить узагальнену інформацію про землі (території), за відповідною формою (форма передбачена додатком 41 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою КМУ від 17 жовтня 2012 р. № 1051;

- вкопійовання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану);

- копій документів, що створюються під час ведення Державного земельного кадастру.

Відповідно до п. 2 ч.1 ЗУ «Про державний земельний кадастр» державна реєстрація земельної ділянки - внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Виправлення помилок, допущених під час ведення Державного земельного кадастру, регламентовано ст. 37 Закону «Про Державний земельний кадастр», пунктами 138,139,142,148,150 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ від 17.10.2012 №1051.

Помилками у Державному земельному кадастрі є:

1. технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру;

2. технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена не з вини органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру (в тому числі технічна помилка у документах, на підставі яких внесені відомості до Державного земельного кадастру);

3. помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель щодо визначення характеристик об'єктів Державного земельного кадастру в натурі (на місцевості) із порушенням (зміною) їх значень внутрішніх кутів та мір ліній між поворотними точками меж земельних ділянок та/або площі (в тому числі виявлена під час або після перенесення інформації про земельні ділянки з державного реєстру земель та відомостей про земельні ділянки та інші об'єкти Державного земельного кадастру, що містяться в документації із землеустрою та оцінки земель, затвердженій та переданій до 1 січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою);

4. помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії;

5. технічна помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок перенесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку, яка не була зареєстрована в державному реєстрі земель;

6. помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру під час державної реєстрації земельної ділянки;

7. помилка у застосуванні систем координат земельних ділянок (в тому числі помилка, що виникає під час перерахунку із однієї системи координат в іншу), які були сформовані до 1 січня 2013 р. та відомості про які були перенесені до Державного земельного кадастру, та помилка у відомостях щодо місця розташування земельних ділянок (зміщення, розворот, віддзеркалювання) з урахуванням суміжних землеволодінь та землекористувань.

Відповідно до ч. 1 ст. 37 ЗУ «Про державний земельний кадастр» у разі виявлення фізичною або юридичною особою у витязі, довідці з Державного земельного кадастру, викопіюванні з картографічних матеріалів Державного земельного кадастру технічної помилки (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущеної органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, заінтересована особа письмово повідомляє про це центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, який перевіряє відповідність відомостей Державного земельного кадастру інформації, що міститься в документах, які стали підставою для внесення цих відомостей. Якщо факт невідповідності підтверджено, орган, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, безоплатно виправляє допущену помилку в день надходження повідомлення та не пізніше наступного дня повідомляє про це заінтересованих осіб.

Водночас згідно пп. 6 п. 138 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою КМУ від 17.10.2012 року № 1051 помилкою у Державному земельному кадастрі є, зокрема, помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру під час державної реєстрації земельної ділянки.

Разом з тим, згідно з п. 138 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою КМУ від 17.10.2012 року № 1051 відомості про земельну ділянку та інші об'єкти Державного земельного кадастру у разі виправлення помилки щодо реєстрації земельної ділянки або виправлення помилкового перенесення відомостей про земельну ділянку з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру та у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки або виправлення помилки щодо інших об'єктів Державного земельного кадастру:

набувають статусу архівних за рішенням Державного кадастрового реєстратора; відображаються на кадастровій карті в архівному шарі даних геоінформаційної системи; зберігаються в Державному земельному кадастрі постійно разом з відомостями про відповідного Державного кадастрового реєстратора, дату та час набуття статусу архівних такими відомостями.

Враховуючи вищевикладене, та керуючись Земельним кодексом України, ЗУ «Про землеустрій», ЗУ «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», ЗУ «Про державний земельний кадастр», Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою КМУ від 17 жовтня 2012 р. № 1051 з метою вжиття заходів щодо захисту майнових інтересів АБ «ВАСИЛИКА В.В.»,

ПРОШУ:

1. Анулювати кваліфікаційний сертифікат № 011894 від 13.03.2015 інженера-землевпорядника Гука Андрія Федоровича.
2. Анулювати кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника № 000523 від 18.01.2013 Гордейчука Петра Валерійовича.
3. Анулювати кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста № 010893 від 11.09.2015 року Тромси Сергія Вікторовича.
4. Відповідь прошу надіслати на електронну адресу: igenbigunec@gmail.com, а оригінал – поштовим зв'язком на адресу: 01054, місто Київ, вулиця Ярославів Вал, будинок 33-А, нежиле приміщення 1-14 (АБ «ВАСИЛИКА В.В.»).

Додатки:

1. Копія свідоцтва про придбання нерухомого майна на аукціоні № 1-655;
2. Копія свідоцтва про придбання нерухомого майна на аукціоні № 1-656;
3. Копія витягу від 05.06.2020 року №211625758;
4. Копія витягу від 05.06.2020 року №21630233;
5. Копія витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 11.01.2022 року;
6. Копія Акту про передачу на зберігання місця встановлення межових знаків користувачу (власнику) земельної ділянки;
7. Копія схеми перенесення меж земельної ділянки в натуру;
8. Копія схеми розміщення земельної ділянки за кадастровим номером 3220455500:07:005:0020;
9. Копія кадастрового плану земельної ділянки за кадастровим номером 3220455500:07:005:0020;
10. Копія відповіді на адвокатський запит від Зайцева Олександра Володимировича;
11. Копія проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди;
12. Копія свідоцтва про зайняття адвокатською діяльністю;
13. Ордер.

Адвокат



Ксенія ОЛІЙНИК