



ЛАНОВЕЦЬКА МІСЬКА РАДА
КРЕМЕНЕЦЬКОГО РАЙОНУ ТЕРНОПІЛЬСЬКОЇ ОБЛАСТІ

47400, м. Ланівці Тернопільської області, вул. Незалежності, 34 тел.(03549) 2-11-18 mrada@lanmisto.gov.ua, ЄДРПОУ 04396288

від « ____ » _____ 2022 року № _____

КВАЛІФІКАЦІЙНА КОМІСІЯ
ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ
З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ,
КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

Щодо порушення сертифікованим
інженером-землевпорядником
законодавства у сфері землеустрою

15 серпня 2022 року до Лановецької міської ради звернувся гр. Семчик Володимир Леонідович з клопотанням щодо затвердження технічної документації із землеустрою та передачі у приватну власність земельної ділянки комунальної форми власності, на якій розташований житловий будинок за адресою: вул. Новосілка, 16, м. Ланівці, Кременецького району Тернопільської області.

Опрацювавши заяву та додані матеріали (копію технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), складену інженером-землевпорядником Морозом Іваном Леонідовичем (далі – Технічна документація), та витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку) (далі – Заява) Лановецькою міською радою виявлено порушення сертифікованим інженером-землевпорядником земельного законодавства та законодавства у сфері землеустрою.

1. Щодо відсутності у Технічній документації реквізиту службового документу.

Насамперед звертаємо увагу на відсутність у Технічній документації дати документу.

Відповідно до пункту 1.3 Державного стандарту України 2732:2004 «Діловодство та архівна справа» (далі – ДСТУ) **положення стандарту чинні для застосовування в роботі органів державної влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій усіх форм власності, інших суб'єктів господарювання, що діють в Україні, а також технічних комітетів стандартизації, науково-технічних та інженерних товариств.** Разом з тим, згідно абзацу Лановецька міська рада другого вступної частини ДСТУ **термін «установа»**

№1003/03-11 від 01.09.2022

11583



0.23

ДЕРЖГЕОКАДАСТР

18-100/60-22-КФК від 14.09.2022



у визначеннях понять стандарту прийнято як умовну позначку органів державної влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій усіх форм власності.

Пунктом 3.11 ДСТУ визначено, що **службовий документ** – це документ, який створила або отримала установа (чи інший суб'єкт господарювання) в процесі діяльності. Виходячи з цих норм положення ДСТУ є обов'язковими для виконання, в цьому випадку, сертифікованим інженерам-землевпорядникам, а Технічна документація (чи інша документація із землеустрою) є службовим документом.

Згідно з пунктом 4.1.10 ДСТУ дата (службового) документа – це реквізит службового документа, який свідчить про час створення і (або) підписання, затвердження, прийняття, за реєстрування службового документа. Відповідно до пункту 4.1.4 ДСТУ реквізит (службового документа) – це інформація, зафіксована в службовому документі для його ідентифікування, організування обігу і (або) надання йому **ЮРИДИЧНОЇ сили**. Дане порушення ДСТУ створює складність при ідентифіковані Технічної документації та викликає сумніви щодо наявності у неї юридичної сили.

2. Щодо порушень, виявлених у змісті Технічної документації.

У пояснювальній записці Технічної документації у розділі «Основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою» зазначено, зокрема, технічний паспорт від 09 серпня 2022 року. Також у технічному завданні на відновлення меж ділянки в натурі (на місцевості) від 10 серпня 2022 року (далі – технічне завдання) зазначено, що підставою для виконання робіт є, зокрема, технічний паспорт від 09 серпня 2022 року. Разом з тим звертаємо увагу на той факт, що технічне завдання погоджено виконавцем Морозом Іваном Леонідовичем (далі – Розробник) та затверджено гр. Семчиком Володимиром Леонідовичем (далі – Замовник) 10 серпня 2022 року. Проте у Технічній документації відсутня копія зазначеного технічного паспорта. Натомість наявна копія технічного паспорта від 13 серпня 2022 року, виданого ТОВ «Технічна інвентаризація об'єктів нерухомості» (далі – технічний паспорт). Цей факт дає можливість зробити висновок, що станом на день складання технічного завдання технічний паспорт був відсутнім.

Відповідно до частини першої статті 29 Закону України «Про землеустрій» (далі – Закон) документація із землеустрою включає в себе **текстові та графічні матеріали і містить обов'язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації**. Згідно з абзацом дев'ятим частини третьої статті 29 Закону документація із землеустрою у складі текстових матеріалів обов'язково містить **пояснювальну записку, в якій зазначаються, зокрема, використана розробником затверджена містобудівна документація, а також викопіювання із такої документації**.

У пояснювальній записці Технічної документації зазначено, що «при розробці містобудівної і землевпорядної документації використано діючий генплан м. Ланівці, затверджений рішенням Лановецької міської ради». Проте

Лановецька міська рада
№1003/03-11 від 01.09.2022



це твердження неправдиве, так як Розробник не звертався до Лановецької міської ради з клопотанням щодо надання йому викопіювання з містобудівної документації. Разом з тим, у Технічну документацію не внесено викопіювання із такої документації, **чим прямо порушено зазначені вимоги статті 29 Закону.**

Натомість у Технічній документації наявний документ незрозумілого походження, з назвою «ВИКОПІЮВАННЯ з плану землекористування м. Ланівці з нанесенням земельної ділянки Семчик Володимир Леонідович визначеної для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), на адресою: м. Ланівці, вул. Новосілка, 16» складений Розробником, який не можна вважати викопіюванням з містобудівної документації.

До того ж повідомляємо, що Лановецькою міською радою не затверджувався «План землекористування м. Ланівці». Цей факт підтверджує внесення у технічну документацію неправдивих відомостей та підроблення офіційного документа.

У розділі «Опис та обґрунтування проектного рішення» пояснювальної записки зазначено, що згідно статті 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр», складено кадастровий план земельної ділянки, на якому відображено, зокрема, кадастровий номер земельної ділянки та контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці. Проте кадастровий номер земельної ділянки на кадастровому плані не відображено. Відповідно до частини першої статті 181 Цивільного кодексу України **до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.** Як вбачається з витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 01 серпня 2022 року № 306313785 у описі об'єкта зазначено, зокрема, кам'яний льох площею 7,50 кв.м. та криниця з азбестових труб. Такі ж відомості зазначені у договорі купівлі-продажу житлового будинку з надвірними господарськими будівлями від 01 серпня 2022 року серія НСВ №133538 та у розділі «Характеристика будинку садибного типу з господарськими будівлями та спорудами» технічного паспорта. Враховуючи наведене, на кадастровому плані не відображено всі об'єкти нерухомого майна, **чим порушено вимоги статті 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр».**

У Технічну документацію включено 3 (три) виписки координат та висот пунктів Державної геодезичної мережі із Банку геодезичних даних (далі – виписки). У виписках зазначено, що вони видані 14 червня 2021 року та термін їх дії становить 1 рік. Враховуючи наведене не викликає сумнівів той факт, що Розробник використовує виписки координат на висот, терміни дії яких закінчилися.



Разом з тим, повідомляємо, що Розробником у Технічну документацію внесено невірні дані про власника суміжної земельної ділянки, а саме у пояснювальній записці, схемі прив'язки межових знаків до об'єктів і контурів, акті прийому-передачі межових знаків на зберігання та погодження меж від 11 серпня 2022 року та кадастровому плані зазначено власника суміжної земельної ділянки з кадастровим номером 6123810100:02:004:0677 – Княжна І.М.. Проте в дійсності прізвище цього власника – Князька, що підтверджується поясненням відповідної громадянки від 26 серпня 2022 року.

Також повідомляємо, що Розробником порушено вимоги пункту «а» та «б» частини другої статті 28 Закону, а саме недотриманно законодавства України у відповідній сфері, а також не інформовано зацікавлених осіб про здійснення землеустрою.

3. Щодо ймовірного вчинення Розробником кримінального правопорушення.

При опрацюванні Заяви Лановецькою міською радою виявлено ознаки вчинення правопорушення, передбаченого частиною третьою та четвертою статті 358 Кримінального кодексу України, а саме складання та видача розробником документації із землеустрою завідомо підробленого офіційного документа, складеного за попередньою змовою групою осіб та використання завідомо підробленого документа.

Це підтверджується наступними фактами.

Статтею 198 Земельного кодексу України визначено, що **при оформленні права власності на земельну ділянку проводиться комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок, які включають, у тому числі, погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами.**

На виконання зазначеної норми, розробником документації із землеустрою інженером-землевпорядником Морозом Іваном Леонідовичем (далі – Розробник) складено акт прийому-передачі межових знаків на зберігання та погодження меж від 11 серпня 2022 року (далі – Акт). Як вбачається з Акта, він складений у присутності власників/користувачів суміжних земельних ділянок, зокрема, гр. Черняка Я.А., гр. Черняк Т.М., гр. Віннікової Л.І. та Князької І.М.. Також в Акті зазначено, що власниками/користувачами суміжних земельних ділянок претензій до існуючих меж не заявлено.

Проте зазначені твердження є неправдивими. Відповідно до пояснення гр. Віннікової Л.І. від 26 серпня 2022 року (далі – Пояснення) погодження меж земельної ділянки, на якій знаходиться житловий будинок за адресою: вул. Новосілка, 16, м. Ланівці, Кременецького району Тернопільської області здійснювалося без участі гр. Віннікової Л.І.. У зазначений Акт внесено завідомо неправдиві відомості. Вищезазначенні власники суміжних земельних ділянок також повідомили про свою відсутність при погодженні меж.

Разом з тим, відповідно до Пояснення гр. Віннікова Л.І. має претензії до зазначених меж та в подальшому просить належним чином повідомити її про

Лановецька міська рада
№1003/03-11 від 01.09.2022

11583



погодження меж земельної ділянки, на якій знаходиться житловий будинок за адресою: вул. Новосілка, 16, м. Ланівці.

Відповідно до висновків Верховного Суду України, зазначених у постанові від 28 березня 2018 року у справі № 681/1039/15-ц (далі – Висновки) закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) може здійснюватися за відсутності власників (користувачів) суміжних земельних ділянок у випадку їх нез'явлення, якщо вони були належним чином повідомлені про час проведення вищезазначених робіт, про що зазначається у акті приймання-передачі межових знаків на зберігання.

Погодження полягає у тому, щоб суміжнику було запропоновано підписати відповідний акт. Якщо він відмовляється це робити, орган, уповноважений вирішувати питання про приватизацію ділянки по суті, повинен виходити не із самого факту відмови від підписання акта, а із мотивів відмови (якщо вони озвучені). Якщо такими мотивами є виключно неприязні стосунки - правового значення вони не мають.

Непогодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами не може слугувати підставою для відмови відповідної місцевої ради в затвердженні технічної документації.

Враховуючи Висновки Розробнику було необхідно повідомити власників/користувачів суміжних земельних ділянок про закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), запропонувати присутнім підписати акті приймання-передачі межових знаків на зберігання та у разі непогодження відобразити це в акті.

Натомість Розробник вніс завідомо неправдиві відомості, чим здійснив завідоме підроблення офіційного документа.

Разом з тим, повідомляємо, що відповідно до відеозапису 11 серпня 2022 року (з 06:00 по 23:00 год), переданого Лановецькій міській раді гр. Вінніковою Л.І., 11 серпня 2022 року **прийом-передача межових знаків на зберігання та погодження меж взагалі не проводилися, Розробник на протязі дня за адресою: вул. Новосілка, 16, м. Ланівці не з'являвся.**

Також в Акті замовника документації із землеустрою гр. Семчика Володимира Леонідовича (далі – Замовник) названо «землевласником» та «землекористувачем». Також Замовника названо «землевласником» у технічному завданні на відновлення меж ділянки в натурі (на місцевості) від 10 серпня 2022 року. Проте дані відомості неправдиві, адже ця земельна ділянка є комунальної форми власності, відповідно до пункту «а» частини другої статті 83 Земельного кодексу України, та її власником є Лановецька міська рада відповідно до статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Звертаємо увагу на той факт, що у технічній документації відсутній документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою. Відповідно до частини першої статті 123 Земельного кодексу України надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної

Лановецька міська рада

№1003/03-11 від 01.09.2022

11583



Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування. Повідомляємо, що гр. Семчик В.Л. не звертався до Лановецької міської ради з клопотанням щодо надання йому вищезазначеної земельної ділянки в користування. Тому Замовник не є землекористувачем.

Також повідомляємо, що складання технічної документації та погодження меж зазначеної земельної ділянки комунальної форми власності здійснювалося без відома та погодження Лановецької міської ради.

Тому Лановецькою міською радою подано до місцевого органу Національної поліції заяву про вчинення правопорушення від 31 серпня 2022 року № 982/03-11 для з'ясування обставин та притягнення винних до відповідальності.

4. Щодо відсутності законних підстав для розроблення Технічної документації.

Звертаємо увагу на те, що відповідно до пункту 15 розділу IX «Прикінцеві положення» Закону України «Про землеустрій» **розроблення документації із землеустрою в Україні або окремих її місцевостях, у яких введено воєнний стан, здійснюється з урахуванням пункту 27 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України.**

Згідно з підпунктом 5 пункту 27 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України під час дії воєнного стану земельні відносини регулюються з урахуванням таких особливостей, зокрема, **безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється.**

Враховуючи зазначені норми та той факт, що Технічна документація розроблялася з метою безоплатної передачі земельної ділянки комунальної власності у приватну власність, можна зробити висновок щодо відсутності законних підстав для її розроблення.

Разом з тим, повідомляємо, що відповідно до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 14 серпня 2022 року № НВ-9901638802022 зазначена земельна ділянка зареєстрована у Державному земельному кадастрі 14 липня 2022 року на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) від 06 липня 2022 року, складеної інженером-землевпорядником Морозом Іваном Леонідовичем. Зазначена технічна документація розроблена без отримання дозволу органу місцевого самоврядування та на затвердження до Лановецької міської ради не надходила. Наявні підстави вважати, що і ця технічна документація виготовлена з порушенням законодавства України. З метою з'ясування цих обставин, Лановецькою міською радою направлено у Головне управління Держгеокадастру у Тернопільській області клопотання щодо надання копії технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) від 06 липня 2022



року, складеної інженером-землевпорядником Морозом Іваном Леонідовичем, від 22 серпня 2022 року № 933/03-11.

Відповідно до частини першої статті 118 Земельного кодексу України громадянин, заінтересований у приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації, що перебуває у його користуванні, у тому числі земельної ділянки, на якій розташовані жилий будинок, господарські будівлі, споруди, що перебувають у його власності, подає клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, що передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

До клопотання додається розроблена відповідно до Закону України «Про землеустрій» технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що замовляється громадянином без надання дозволу на її розроблення. Проаналізувавши зазначену норму можна зробити висновок про те, що технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), розробляється без надання дозволу на її розроблення у випадку, коли земельна ділянка перебуває у користуванні громадянина, заінтересованого у її приватизації, та у цього громадянина має бути право власності на об'єкт нерухомого майна, що розташований на цій земельній ділянці.

Разом з тим повідомляємо, що відповідно до пояснення інспектора відділу земельних відносин, природних ресурсів, містобудування та архітектури міської ради Дмитра Глущука від 29 серпня 2022 року записи у земельно-шнуровій книзі щодо виділення земельної ділянки в користування гр. Грабовському Віктору Михайловичу (попередній власник житлового будинку) по вул. Новосілка, 16, м. Ланівці відсутні.

Згідно з пунктом «в» частини першої статті 96 Земельного кодексу України землекористувачі зобов'язані, зокрема, своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату. Відповідно до листа Лановецької державної податкової інспекції Головного управління ДПС у Тернопільській області від 23 серпня 2022 року громадянин Грабовський В.М., власник житлового будинку м. Ланівці, вул. Новосілка, 16, згідно даних інформаційної системи органів ДПС, земельного податку за період з 06 липня 2018 року по 01 серпня 2022 року (період коли цей громадянин був власником житлового будинку) не сплачував. Також повідомляємо, що у зазначений період гр. Грабовський В.М. до Лановецької міської ради щодо укладення договору оренди не звертався. До того ж звертаємо увагу на те, що гр. Грабовський В.М. взагалі не проживав за зазначеною адресою, так як з 2011 року зареєстрований та фактично проживає у м. Ужгороді.

У заяві гр. Семчика Володимира Леонідовича від 15 серпня 2022 року зазначено - «Керуючись п. 11 ст. 120 Земельного кодексу України». Відповідно до частини одинадцятої статті 120 Земельного кодексу України якщо об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля

Лановецька міська рада

№1003/03-11 від 01.09.2022

11583



або споруда), об'єкт незавершеного будівництва розміщений на земельній ділянці державної або комунальної власності, що не перебуває у користуванні, набувач такого об'єкта нерухомого майна зобов'язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на такий об'єкт звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, що належить йому на праві власності, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 цього Кодексу. Фактично Замовник визнає той факт, що земельна ділянка комунальної форми власності, на якій розташований житловий будинок за адресою: вул. Новосілка, 16, м. Ланівці, не перебувала у користуванні попереднього власника цього будинку – гр. Грабовського В.М..

Враховуючи вищенаведене можна зробити висновок, що земельна ділянка комунальної форми власності, на якій розташований житловий будинок за адресою: вул. Новосілка, 16, м. Ланівці, не перебувала у користуванні гр. Грабовського В.М. (попереднього власника житлового будинку). В такому випадку власнику відповідного житлового будинку необхідно було звернутися до Лановецької міської ради з клопотанням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в порядку, визначеному частиною шостою та сьомою статті 118 Земельного кодексу України.

Тому розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) від 06 липня 2022 року та технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) адреса: м. Ланівці, вул. Новосілка, 16, складених інженером-землевпорядником Морозом Іваном Леонідовичем вважаємо таким, що порушує вимоги Земельного кодексу України.

Підсумовуючи вищенаведене, на підставі статті 68 Закону України «Про землеустрій», просимо перевірити викладені обставини та вирішити питання щодо позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника Мороза Івана Леонідовича кваліфікаційного сертифіката (кваліфікаційний сертифікат від 10 лютого 2020 рік № 014438) за порушення вимог законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.

Додатки:

- 1) копія заяви гр. Семчика Володимира Леонідовича від 15 серпня 2022 року;
- 2) копія технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), складена інженером-землевпорядником Морозом Іваном Леонідовичем (адреса: м. Ланівці, вул. Новосілка, 16);
- 3) копія витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 14 серпня 2022 року № НВ-9901638802022;

Лановецька міська рада
№1003/03-11 від 01.09.2022


11583



- 4) копія пояснення гр. Віннікової Л.І. від 26 серпня 2022 року;
- 5) копія пояснення гр. Черняка Я.А. від 26 серпня 2022 року;
- 6) копія пояснення гр. Черняк Т.М. від 26 серпня 2022 року;
- 7) копія пояснення гр. Князької І.М. від 26 серпня 2022 року;
- 8) копія пояснення інспектора відділу земельних відносин, природних ресурсів, містобудування та архітектури міської ради Олександра Менька від 29 серпня 2022 року;
- 9) копія пояснення інспектора відділу земельних відносин, природних ресурсів, містобудування та архітектури міської ради Дмитра Глущука від 29 серпня 2022 року;
- 10) копія листа Лановецької ДПІ ГУ ДПС у Тернопільській області від 23 серпня 2022 року;
- 11) компакт-диски формату DVD-R в 3 екз.

Міський голова

Блажейчук Тарас 2-11-18



Роман КАЗНОВЕЦЬКИЙ

Лановецька міська рада
№1003/03-11 від 01.09.2022

11583

