

Кваліфікаційна комісія, видача та
анулювання кваліфікаційного
сертифіката інженера-
землевпорядника
Сергієнко Олександр Іванович,

1

Заява про анулювання кваліфікаційних сертифікатів

Прошу Вас перевірити викладені факти та вирішити питання про анулювання кваліфікаційних сертифікатів працівників та керівника приватного підприємства «Землевпорядна фірма» гр. Агаханян Світлана Григорівна (012294), Єрьоменко Ірина Олегівна (004127), Павленко Юлія Миколаївна (014264) так, як дані особи згідно закону несуть персональну відповідальність за розроблення проектів та відповідність проектів чинному законодавству .

Так , як даними діями було завдано істотної шкоди та порушено право мешканців міста на відпочинок та проведення дозвілля .

Прошу Вас в передбачений законом термін провести перевірку та забезпечити внесення відомостей до Єдиного реєстру досудових розслідувань з приводу наступного факту, а саме :

Мені особисто стало відомо, що в. Ромни, Сумської області відбулося порушення земельного законодавства яке виразилося в тому, що відбулася незаконна передача двох земельних ділянок з комунальної власності у приватну Ковтуну Олександрю Вікторовичу з кадастровим номером 5910700000:01:002:0243(цільове призначення для індивідуального садівництва код 01.05 площа 0.1 га) та гр. Турчин Ілоні Володимирівні Вікторовичу з кадастровим номером 5910700000:01:002:0244 (цільове призначення для індивідуального садівництва код 01.05 площа 0.1 га).

Так ПП «Землевпорядна фірма» керівником якої являється гр. Агаханян С.Г. було розроблено проекти землеустрою відведення даних земельних ділянок від 02.03.2021 року .

Дані земельні ділянки кадастрові номери: 5910700000:01:002:0243 та 5910700000:01:002:0244 згідно діючого генерального плану м. Ромни, Сумської області перебувають в ландшафтно –рекреаційній зоні Р-2 - **зона природних ландшафтів виділена з метою збереження природних ландшафтів,**



ДЕРЖГЕОКАДАСТР

34-121/60-22-КФК від 14.11.2022



створення луко-парків, умов для короткочасного відпочинку, проведення дозвілля, занять спортом.

В даній функціональній зоні згідно генерального плану ні в переважних, ні в допустимих, а ні в супутніх видах використання земельних ділянок не мається такого виду, як індивідуальне садівництво чи індивідуальні сади з цією метою на генеральному плані визначена окрема функціональна зона **P-5 – зона дачних масивів – рекреаційна зона обмеженого користування виділена для відпочинку населення та для вирощування фруктів, овочів.** Переважні види використання: - дачні будинки; - садові будинки; - сади; - городи; - адміністративні та господарські будівлі дачних та садових товариств; - прогулянкові алеї. Також замовники проекту у 2021 році звернулися до Роменської міської ради через центр надання адміністративних послуг для безоплатної передачі їм у приватну власність земельних ділянок з цільовим призначенням для індивідуального садівництва на що мали повне право та згідно рішення Роменської міської ради було надано дозвіл на розроблення проекту відведення з цільовим призначенням для індивідуального садівництва(землі сільськогосподарського призначення).

Але індивідуальне садівництво згідно чинного законодавства відноситься до сільськогосподарських угідь – багаторічні насадження. Тому постає логічне питання, які саме сільськогосподарські угіддя були на момент прийняття рішення Роменською міською радою від 24.02.2022 року. Наскільки мені відомо на той момент були угіддя – сіножаті (код 01.08). В редакції від 24.02.2022 року ст. 20 Земельного кодексу України(далі ЗКУ) чітко вказано, що Стаття 20. Встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок 5. Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених [статтями 31, 33-37](#) цього Кодексу.

7. Зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісгосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Отже на момент надання дозволу відведення даних земельних ділянок вони відносилися згідно ЗКУ до :

Стаття 34. Землі для сінокосіння і випасання худоби

1. Громадяни можуть орендувати земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби.

2. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть створювати на землях, що перебувають у власності держави чи територіальної громади, громадські сіножаті і пасовища.

А не до :

Стаття 35. Земельні ділянки для садівництва

1. Громадяни України із земель державної і комунальної власності мають право набувати безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва.

2. Іноземці та особи без громадянства, а також юридичні особи, можуть мати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах оренди.

{Частина друга статті 35 із змінами, внесеними згідно із Законами № 1702-VI від 05.11.2009, № 5462-VI від 16.10.2012}

3. Земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодкових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.

Так, як дані земельні ділянки не відносилися до паїв учасників сільськогосподарських підприємств, що підлягали розпаюванню то постає логічне питання, як землі для сінокосіння і випасання худоби було передано в приватну власність, адже власник Роменська міська рада жодним чином не могла використовувати дані земельні ділянки іншим способом , а тільки в порядку ст. 34 ЗКУ.

Тобто в рішенні Роменської міської ради чітко зазначено цільове призначення даних земельних ділянок – для індивідуального садівництва. Тобто в рішенні Роменської міської ради взагалі нічого не зазначено про сіножаті та даним рішенням цільове призначення не змінювалося. Отже можна зробити висновок, що на момент прийняття рішення були сільськогосподарські угіддя – багаторічні насадження. Звідси можна зробити висновок, що цільове призначення змінилося в результаті розроблення проекту, але ж тоді як повинно звучати рішення Роменської міської ради надати дозвіл відведення для індивідуального садівництва чи для сінокосіння .

Потім так, як в 2021 року до ст. 20 ЗКУ було внесено зміни, які серпні місяці набули чинності і полягають в наступному:

3. Категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженням комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

Встановлення цільового призначення земельної ділянки може здійснюватися без додержання вимог, передбачених абзацом першим цієї частини, у випадках:

передачі земельної ділянки державної, комунальної власності відповідно до частини третьої статті 24 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності";

консервації деградованих і малопродуктивних, техногенно забруднених земель;

віднесення земельної ділянки до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення;

зміни виду цільового призначення земельної ділянки в межах категорії земель сільськогосподарського призначення (крім віднесення їх до земельних ділянок для садівництва, зміни цільового призначення земельних ділянок під полежащими лісовими смугами).

Віднесення даних земельних ділянок до земель сільськогосподарського призначення з цільовим призначенням для індивідуального садівництва відбулося згідно рішення Роменської міської ради 27.10.2022 року. Тобто взагалі постає питання чи перевіряли розробники проекту чинну містобудівну документацію.

Також дані земельні ділянки було 27.10.2022 року віднесено до категорії земель сільськогосподарського призначення, що взагалі не відповідає ст. 20 ЗКУ, а саме пункту 5

5. Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України. Зазначені класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру.

Тому, що в ландшафтно – рекреаційній зоні Р-2 згідно даного класифікатора відсутнє дане співвідношення, а саме ландшафтно-рекреаційна зона- землі сільськогосподарського призначення – для індивідуального садівництва.

Так, як зона Р-2 межує з зоною Р-1 і згідно містобудівної документації ці дві функціональні зони входять до зони охоронюваного ландшафту то постає питання чи взагалі розробник проекту перевіряли даний проект на відповідність чинному законодавству яке діяло на момент його затвердження . Так, як місто Ромни, Сумської області внесено офіційно до Списку історичних міст України та в історико – архітектурному опорному плані зазначено, що природні заплави річки Сула і Ромен є історичними ландшафтами.

ст. 32 п.1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» 1. З метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій навколо них мають встановлюватися зони охорони пам'яток: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару.

Тобто постає запитання яким чином в зоні охоронюваного ландшафту відбулися ландшафтні перетворення та на підставі якого саме закону відбулося відведення земельних ділянок. Також постає запитання для чого саме виділена зона охоронюваного ландшафту щоб індивідуальним садівництвом займатися чи можливо для візуального сприйняття пам'ятки, а саме Святодухівського собору (історико- архітектурна пам'ятка), що розташований в м. Ромни та входить до складу Державного історико- культурного заповідника «Посулля».

На охоронюваних археологічних територіях, у межах зон охорони пам'яток, історичних ареалів населених місць, занесених до Списку історичних населених місць України, забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини.

Згідно наказу Міністерства культури України № 515/0/16-11 від 07.07.2011 року Про затвердження науково – проектної документації щодо меж і режимів використання зон охорони пам'яток та занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України затверджені межі і режими використання: зон охорони пам'яток Державного історико – культурного заповідника «Посулля» у с. Пустовійтівка, Роменського району, Сумської області , визначених науково- проектною документацією , розробленою Науково- дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень.

Згідно науково- проектної документації розробленої Науково- дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень в якій зазначено, що згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 26.07.2006 року № 1021 на території пам'яток Роменського і Недригайлівського районів, Сумської області створено Державний історико – культурний заповідник «Посулля».

Наказом Міністерства культури України № 515/0/16-11 від 07.07.2011 року затверджено науково- проектну документацію «План організації території державного історико –культурного заповідника «Посулля» у с. Пустовійтівка, Роменського р-ну, Сумської області , розроблену Науково- дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень (науковий керівник – В.В. Вечерський). У складі цієї документації виконано історико- архітектурний опорний план заповідника, де визначено межі та режими використання зон охорони пам'яток – заповідника (зокрема , у місті Ромни : пам'ятки археології національного значення- городище «Монастирище» та об'єкти культурної спадщини- комплекс будівель Роменського краєзнавчого музею по вул. Р. Люксембург, 10 , зони охорони археологічного культурного шару та **зони охоронюваного ландшафту**, що охоплюють частину м. Ромни та городище «Монастирище»).

Згідно **статті 34.** Статус територій, пов'язаних з охороною культурної спадщини

Землі, на яких розташовані пам'ятки, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, належать до земель історико-культурного призначення, включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування, проектів землеустрою, іншої проектно-планувальної та містобудівної документації.

У науково-проектній документації «Історико-архітектурний опорний план з визначенням меж історичних ареалів м. Ромни Сумської області» згадані вище земельні ділянки знаходяться в охороній зоні.

Звідси постає запитання яким чином в зоні Р-2, яка включена в зону охоронюваного ландшафту розробники та Роменська міська рада віднесла дані земельні ділянки до категорії земель – сільськогосподарського призначення. Так як в даній зоні згідно генерального плану земельні ділянки повинні бути віднесені до земель рекреаційного призначення або до земель історико – культурного призначення.

Яким чином це відбулося це не складно пояснити так, як згідно відповіді Роменської міської ради дані земельні ділянки до моменту відведення перебували, як землі запасу згідно класифікації видів цільового призначення земель то інвентаризацію даних земель не було проведено та не визначено категорію земель згідно чинного законодавства вже 20 років. Хоча знову не зрозуміло, що таке землі запасу так, як в ст. 19 ЗКУ такої окремої категорії земель не має, а вказано, що кожна категорія земель може перебувати в запасі. Тобто повинна бути конкретна категорія земель, що визначає її статус та правовий режим. Як я особисто здогадуюсь раніше в ЗКУ який діяв до 2001 була окрема категорія земель- землі запасу, але ж це було 20 років тому. Якщо подивитися в класифікатор на який спирається Роменська міська рада то можна побачити, що там зазначено Секція К (Землі Запасу, резервного фонду та загального користування) та код 16.00 Землі запасу (земельні ділянки кожної категорії, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам). Тобто знову зрозуміло, що повинна бути конкретна категорія земель.

Також прошу перевірити чи під час розроблення даного проекту був складений висновок про розгляд документації з землеустрою тобто екстериторіальне погодження землевпорядної документація і які самі дані написані у висновку.

Також наскільки мені відомо то дані земельні ділянки перебувають в водоохоронній зоні тому, що там природна заплава річки Сули, що чітко можна побачити на містобудівній документації м. Ромни.

Також згідно ст. 83 та 84 ЗКУ дані земельні ділянки взагалі заборонено передавати в приватну власність, так, як в містобудівній документації зазначено, що там знаходяться зелені насадження загального користування. І на місцевості там були наявні дерева яким було вже понад 30-50 років, що зафіксовано на фото та відео тому, що власники після отримання даних земельних ділянок спиляли дані дерева, а пеньки засипали землею. Взагалі цікаво чи розробником проекту були описані дані дерева, як передбачено

чинним законодавством чи зазначено, що дана земельна ділянка взагалі вільна або взагалі упущено цей момент. Також прошу з'ясувати наступні питання чи був розроблений проект еколого- економічного обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель. Так, як дані земельні ділянки розташовані на відстані 50-54 метра від річки тому чи був розроблений проект водовідведення тому, що фруктові дерева обробляють пестицидами, а там природна заплава річки і вода потраплятиме в річку та ґрунтові води. В даному випадку порушено Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів (вимоги до організації ландшафтно – рекреаційної території та інших правил.)

Також було порушено Постанову Кабінету Міністрів України від 05 червня 2019 року № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України », Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закон України «Про охорону земель», Закон України «Про охорону навколишнього середовища», Закон України «Про природно заповідний фонд України», Закон України «Про рослинний світ», ЗУ «Про екологічну мережу України».

Також не було внесено всі наявні обмеження використання даних земельних ділянок(зона охоронюваного ландшафту та інші), а це трапилося по тій причині, що розробники замовчали про ці факти та не вказали їх в проекті.

Всі вище перелічені дії спричинили відповідальність передбачену:

Стаття 211. Відповідальність за порушення земельного законодавства.

Взагалі дані проекти відведення земельних ділянок не відповідають жодному Закону України.

31 травня 2022 р
Сергійчук О. І. [підпис]