

Код ЄДРПОУ 38021383

02068, вул. Драгоманова, 8-а, м. Київ
тел. 096-303-0529

№ 4/1-23
23 січня 2023 року

Кваліфікаційна комісія з питань видачі та анулювання кваліфікаційного сертифікату інженера-землевпорядника

03151, м. Київ, вулиця Святослава Хороброго, 3

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

03151, м. Київ, вулиця Святослава Хороброго, 3

Скаржник: Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Флагман.» в особі голови правління Борисенко Оксани Андріївни

02059, м. Київ вулиця Драгоманова, 8-А, кв. 266,
Засоби зв'язку: 096-3030529

СКАРГА

(на порушення законодавства сертифікованими інженерами-землевпорядниками)

В управлінні Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Флагман.» (надалі-ОСББ «Флагман.») знаходяться багатоквартирні будинки за адресою вул. Драгоманова, 8-А та вул. Драгоманова, 8-Б у м. Києві (Дарницький район) та належні до них споруди, майданчики та прибудинкова територія.

Відповідно до п.4 ч.1 ст.1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» прибудинкова територія – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та земельної документації у межах земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі і споруди, що необхідні для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

З метою оформлення земельної ділянки відповідно до чинного законодавства в 2014 році ОСББ «Флагман.» виконало процедуру, передбачену Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджену Наказом Держкомзему №376 від 18 травня 2010 року (надалі «Інструкція»), а саме з допомогою Київського державного підприємства геодезії, картографії, кадастрових і геоінформаційних систем «Київгеоінформатика» (КДП «Київгеоінформатика») встановило межі своєї прибудинкової території, погодивши їх з усіма сусідніми землекористувачами окрім ОСББ «Позняки-Дніпро», яке необгрунтовано відмовило нам в цьому. Неодноразові наші звернення до керівника і правління цього ОСББ з проханням узгодити спільну межу, порівнявши проектно-технічну документацію на свої

ДЕРЖГЕОКАДАСТР

19-28/60-23-КФК від 03.02.2023



будинки, наштовхувалось на категоричне заперечення і пояснення, що в них така документація відсутня.

Однак, зазначене не відповідає дійсності, так як ще у 2008 році Керуюча компанія ТОВ «Новобудова» передала на баланс житлові комплекси по вулиці Драгоманова,12-А ОСББ «Позняки-Дніпро», а у 2012 році по вулиці Драгоманова,8-А і Драгоманова,8-Б ОСББ «Флагман.» разом з проектно-технічною, містобудівною, землевпорядною документацією та з картографічними матеріалами тощо.

ОСББ «Флагман» листом №12/8-14 від 12 серпня 2014 року направило всі матеріали до Департаменту земельних ресурсів КМДА з метою внесення змін в земельний кадастр та отримало відмову (лист Департаменту №057022-96024 від 09.09.2014р.).

Згідно листа Департаменту земельних ресурсів від 15 грудня 2021 року нам стало відомо, що Київською міською радою прийнято рішення від 26.06.2018 року №980/5044 «Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки Об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «Позняки-Дніпро» на вул.Драгоманова,12-А у Дарницькому районі м.Києва для обслуговування та експлуатації багатоквартирного будинку.

Однак для погодження меж, як це передбачено було Інструкцією, ОСББ «Позняки-Дніпро» до ОСББ «Флагман.» не зверталось і останні жодних документів з цього питання не підписувало.

Ознайомившись з пакетом документів, який ОСББ «Позняки-Дніпро» надало до Київської міської ради з цього питання, нам стало відомо, що будь-які документи щодо погодження спільних меж прибудинкових територій між нашими ОСББ в матеріалах справи також відсутні, а згідно Чергового кадастрового плану та План-схеми до дозволу на розроблення проекту землеустрою від 29 квітня 2014 року до земельної ділянки, яку має намір отримати ОСББ «Позняки-Дніпро», незаконно включено площу земельної ділянки в розмірі 576,0м² під спортивним майданчиком, який відповідно проектно-технічній документації на наші будинки по вулиці Драгоманова,8-А та Драгоманова,8-Б належить ОСББ «Флагман.». Ці незаконні дії ОСББ «Позняки-Дніпро» разом з виконавцем по проекту землеустрою на даний час є предметом розгляду правоохоронними органами.

Крім того, як з'ясувалося, Комунальне підприємство «Київський інститут земельних відносин» (далі «КП КІЗВ») в 2016 році виконало Проект землеустрою по відведенню земельної ділянки ОСББ «Позняки-Дніпро» відповідно положень Інструкції, про що зазначено в матеріалах цього проекту. Але КП КІЗВ при цьому не виконало вимоги п.2.4 і п.2.8 Інструкції, надавши в своєму проекті неповний перелік сусідніх землекористувачів, одним з яких є ОСББ «Флагман.», а зазначило тільки ОСББ «Позняки-Добробут» та ТОВ «Пайнері-парк».

І це однозначно було відомо виконавцям робіт з підготовки цього проекту, по-перше, з документації, по-друге, керівництво ОСББ «Флагман.» особисто зверталось до виконавців робіт по проекту, коли вони здійснювали геодезичну зйомку і попереджало про неправомірність геодезичної зйомки на прибудинковій території ОСББ «Флагман.» без його дозволу та необхідності узгодження спільної межі.

Також ОСББ «Флагман.» ще у 2012 році листом №54/8-12 від 28.08.2012р. зверталось до Департаменту земельних ресурсів КМДА, щоб було зупинено оформлення земельної ділянки для ОСББ «Позняки-Дніпро» через існуючий спір між нашими об'єднаннями, на що 19.10.2012р. за №03-345/33516 отримали відповідь, що дійсно роботи по оформленню права користування земельною ділянкою на вул.Драгоманова,12-А тимчасово призупинено.

15 серпня 2022 року ОСББ «Флагман.» звернулося до Київської міської ради з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення

земельної ділянки, кадастровий номер 63.245.161, орієнтовною площею 1,401га для будівництва і обслуговування житлових будинків по вулиці Драгоманова,8-А та 8-Б у м.Києві у постійне користування та надало всю необхідну містобудівну, землевпорядну документацію разом з картографічними матеріалами та матеріалами геодезичного звіту по встановленню меж нашої прибудинкової території.

Однак, листом від 13 жовтня 2022 року Департамент земельних ресурсів проінформував, що Комунальним підприємством «Київським інститутом земельних відносин», виконуються роботи по інвентаризації земель міста Києва в рамках виконання Міської цільової програми використання та охорони земель м.Києва. Зазначено, що КП КІЗВ здійснює встановлення меж земельних ділянок в натурі та закріплення їх межовими знаками та здійснює наповнення Державного і міського кадастру. Після затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель території кадастрового кварталу 63.245 рішенням Київської міської ради та державної реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, ОСББ «Флагман.» може звернутися до Київської міської ради з відповідним клопотанням. Але під час виконання зазначеної міської програми КП КІЗВ жодного разу не зверталось до ОСББ «Флагман.» з метою уточнення меж земельних ділянок, хоча їм було відомо про наявний спір щодо спільної межі між нашими об'єднаннями.

Тобто, фактично ОСББ «Флагман.» отримало відмову від Департаменту земельних ресурсів КМДА в розгляді нашого клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у постійне користування, при цьому, цей же Департамент земельних ресурсів КМДА (відповідно їх листу) продовжує роботу з підготовки рішення Київради про надання в постійне користування земельної ділянки ОСББ «Позняки-Дніпро», хоча в їх землевпорядній документації відсутнє погодження з нашого боку спільних меж прибудинкових територій.

Слід звернути увагу, що відповідно до положень ст.35 Закону України «Про землеустрій» інвентаризація земель проводиться з **метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу**, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Однак, КП КІЗВ листом від 03.11.2022р. повідомило, що земельна ділянка по вулиці Драгоманова,12-А у м.Києві з кадастровим номером 8000000000:63:245:0156 вже зареєстрована в Державному земельному кадастрі іншою землевпорядною організацією, а відповідно не попала під інвентаризацію.

Хоча згідно відповіді Головного управління Держгеокадастру від 19.08.2022р. інформація щодо земельної ділянки по вулиці Драгоманова,12-А в м.Києві до них не передавалась.

Таким чином, можна зробити висновок, що невключення в процес інвентаризації земельної ділянки за адресою: вул.Драгоманова,12-А, яка не надавалась ще у постійне користування, призвело до внесення неправдивої інформації в технічну документацію з землеустрою щодо інвентаризації кадастрового кварталу 63:245, який має затверджувати Київська міська рада.

У свою чергу, включення площі земельної ділянки в розмірі 576,0м² під спортивним майданчиком, який належить ОСББ «Флагман.», до проекту

землеустрою щодо відведення земельної ділянки ОСББ «Позняки-Дніпро» для обслуговування та експлуатації багатоквартирного будинку по вулиці Драгоманова,12-А у Дарницькому районі м.Києва свідчить про порушення формування не тільки кадастрового кварталу 63.245, а ще й земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:63:245:0156 та порушення прав ОСББ «Флагман» та його співвласників.

Відповідно до положень ст.68 Закону України «Про землеустрій» передбачено, що особи, винні в порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом. Кваліфікаційна комісія за результатами розгляду письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та місцевого самоврядування, саморегульованих організацій у сфері землеустрою робить подання центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката (його анулювання). Однією з таких підстав є встановлення Кваліфікаційною комісією факту порушення сертифікованим інженером-землевпорядником законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру, що призвело до порушення прав та/або законних інтересів замовників документації із землеустрою, юридичних або фізичних осіб, держави, територіальної громади тощо.

Відповідно до положень ст.26 Закону України «Про землеустрій» розробниками документації із землеустрою є: юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою.

Відповідно до положень ст.28 Закону України «Про землеустрій» розробники документації із землеустрою зобов'язані: дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, відносини у сфері охорони навколишнього природного середовища, оцінки впливу на довкілля, а також норм і правил при здійсненні землеустрою. Розробники документації із землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією. Документація із землеустрою, складена з порушенням вимог цієї статті, не може бути затверджена. *{Статтю 28 доповнено частиною шостою згідно із Законом № 1423-IX від 28.04.2021}*

Згідно пояснювальної записки проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою вулиця Драгоманова,12-А, був розроблений Комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» в особі сертифікованих інженерів-землевпорядників: Чорної Тамари Олександрівни (кваліфікований сертифікат №000178 від 24.12.2012) і Тарнопольського Євгена Андрійовича (кваліфікаційний сертифікат №010505 від 05.04.2013 року) та сертифікованого інженера-геодезиста (кваліфікаційний сертифікат №010599 від 12.04.2013 року).

Відповідно до положень ст.29 Закону України «Про землеустрій» документація із землеустрою у складі текстових матеріалів обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються:

- підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);
- основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;
- використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;
- використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;
- використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;

використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;

використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;

використана розробником затверджена містобудівна документація, а також вкопіювання із такої документації;

опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);

опис та обґрунтування проектного рішення;

інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);

інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них (у разі формування земельних ділянок, внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру);

інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;

виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;

умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проектного рішення);

інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;

інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;

заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 цього Закону.

{Частина третя статті 29 в редакції Закону № 1423-IX від 28.04.2021}

Однак, пояснювальна записка не містить інформацію про речові права на об'єкт споруди, що розташований на земельній ділянці площею 576,0м², яка зазначена в проекті землеустрою, як спортивний майданчик, що згідно будівельно-технічної документації та актів прийому-передачі належить ОСББ «Флагман» тощо.

Відповідно до ст.5 Закону України «Про основи містобудування» мають бути враховані законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок, що оточують місце будівництва, тобто земельну ділянку, яку ОСББ «Позняки-Дніпро» збиралося оформити на свою користь.

Відповідно до ст.198 Земельного Кодексу України для визначення та відновлення меж земельних ділянок проводиться кадастрова зйомка землі, яка включає, зокрема, і погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами, аналогічні вимоги викладені і в Інструкції, на яку йде посилання в Пояснювальній записці до Проекту землеустрою.

У разі відсутності погодження меж, до проекту землеустрою мав би бути долучений Акт по причині відсутності суміжних власників чи землекористувачів, однак він в матеріалах справи також відсутній.

Вказане свідчить про порушення землевпорядниками нормативно-правових актів, нормативно-технічної документації, стандартів, норм і правил у сфері землеустрою при складанні документів із землеустрою, що призвело до порушення прав співвласників нашого ОСББ «Флагман.».

Згідно ст.60 Закону України «Про землеустрій» державний контроль за проведенням землеустрою, виконанням запроектованих заходів із землеустрою і дотриманням вимог, встановлених цим Законом та іншими нормативно-правовими актами, при розробленні

документації із землеустрою здійснюється органами, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель відповідно до повноважень, визначених законом.

Відповідно до Порядку роботи кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27 жовтня 2021 року №317 до повноважень Комісії належить розгляд заяв, документів та матеріалів, що надійшли до Комісії, здійснення контролю за якістю професійної підготовки сертифікованих інженерів-землевпорядників; розгляд письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та органів місцевого самоврядування тощо.

Враховуючи вищенаведене, відповідно до положень ст.68 Закону України «Про землеустрій», Порядку роботи кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27 жовтня 2021 року №317,

ПРОШУ:

1. Провести позапланову перевірку сертифікованих інженерів-землевпорядників Комунального підприємства «Київський інститут земельних відносин»: Чорної Тамари Олександрівни (кваліфікований сертифікат №000178 від 24.12.2012) і Тарнопольського Євгена Андрійовича (кваліфікаційний сертифікат №010505 від 05.04.2013 року), який також є сертифікованим інженером геодезистом (кваліфікаційний сертифікат №010599 від 12.04.2013 року) з питань дотримання ними чинного законодавства, інших нормативних актів, норм, правил у сфері землеустрою, а у разі виявлення порушень і наявності підстав анулювати відповідні сертифікати.
2. Відповідь прошу надіслати на адресу: 02059, м. Київ вулиця Драгоманова,8-А, кв.266

ДОДАТКИ:

1. Лист ОСББ «Флагман.» №54/8-12 від 28.08.2012р. - 1арк.
2. Лист Департаменту земельних ресурсів КМДА від 15.12.2021р. - 1арк.
4. Лист Департаменту земельних ресурсів КМДА №057022-9024 від 09.09.2014р. - 1арк.
5. Лист ГУ земельних ресурсів КМДА №03-345/33516 - 1арк.
3. Черговий кадастровий план з Київського міського кадастру від 14.11.2021р. - 1арк.
5. Акт приймання-передачі з балансу ТОВ «Новобудова» на баланс На баланс ОСББ «Флагман.» - 3арк.
6. Акт приймання-передачі з балансу ТОВ «Новобудова» на баланс На баланс ОСББ «Позняки-Дніпро» - 2арк.

З повагою,
голова правління
ОСББ «Флагман.»



Борисенко Оксана Андріївна