



ДЕРЖГЕОКАДАСТР

ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ У МИКОЛАЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

пр. Миру, 34, м. Миколаїв, 54004, тел. (0512) 76 56 84

e-mail: mykolaiv@land.gov.ua, Код ЄДРПОУ 39825404

11.07.2022 №1-14-0.167-1327/2-22 На _____

від _____

Державна служба України з питань
геодезії, картографії та кадастру

Кваліфікаційна комісія

Про вжиття заходів

Управлінням з контролю за використанням та охороною земель Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області було здійснено захід державного нагляду (контролю) на виконання наказу Головного управління від 26.12.2021 № 701-ДК «Про здійснення державного нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності». Державним інспектором здійснено захід державного нагляду (контролю) за дотриманням вимог земельного законодавства у результаті якого встановлено:

об'єктом перевірки є земельна ділянка площею 4,0763 га з кадастровим номером 4823380600:03:000:0274 землі сільськогосподарського призначення приватної власності для ведення особистого сільського господарства Валієва Руслана Рашитовича, яка розташована за межами населеного пункту с. Галицинове в межах Галицинівської ТГ, Миколаївського району, Миколаївської області.

При цьому варто зауважити, постійним користувачем суміжної земельної ділянки з кадастровим номером 4823380600:03:000:0001 площею 150,00 га, відповідно до Державного акту серії Ш-МК № 001245 від 07.09.2001 р. на право постійного користування землею є ТОВ «МГЗ».

Земельна ділянка передана у користування для будівництва та подальшої експлуатації шламосховища.

Миколаївською обласною державною адміністрацією від 24.05.2001 № 3149-33-05 було надано дозвіл відкритому акціонерному товариству «Миколаївський глиноземний завод» (далі - ВАТ «МГЗ») на складання проекту відведення земельної ділянки під розміщення шламосховища на площі 150 га поліпшених пасовищ, за рахунок земель ВАТ «Жовтневе» на території Галицинівської сільської ради Жовтневого району Миколаївської області. Умови відведення – у постійне користування.

Миколаївською філією Інституту землеустрою Української академії аграрних наук виготовлено «Проект відведення земель у постійне користування відкритому акціонерному товариству «Миколаївський глиноземний завод» під

ГУ Держгеокадастру у Миколаївській області

21-14-0.167-1327/2-22 від 11.07.2022

Кушнер Наталія Олександрівна

15.08.24



розміщення шламосховища із земель ВАТ «Жовтневе» в межах території Галицинівської сільської ради Жовтневого району Миколаївської області».

Проект містить позитивні висновки про погодження відведення земель ВАТ «Жовтневе», Галицинівської сільської ради, Жовтневого районного відділу земельних ресурсів, архітектора Жовтневого району, Жовтневої районної ради Миколаївської області. Умовами погодження були - дотримання максимального захисту навколишнього середовища від забруднення, дотримання правових і екологічних обмежень.

Додатково повідомляємо, що в матеріалах проекту міститься рішення Миколаївської обласної ради від 30.03.2001 № 7 про попереднє погодження місць розташування об'єктів, в том у числі й шламосховища площею 150 га. Рішенням зборів акціонерів ВАТ «Жовтневе» від 05.07.2001 погоджено відведення 150 га пасовищ за рахунок земель ВАТ «Жовтневе» (державна власність) для будівництва шламосховища. ВАТ «МГЗ» зобов'язано відшкодувати збитки та втрати сільськогосподарського виробництва згідно із статтями 88 та 89 Земельного кодексу України.

Даний проект було подано 11.06.2001 на державну землевпорядну експертизу. Виявлені недоліки згідно висновку від 27.06.2001 № 3233 доопрацьовано.

Фонд документації містить Державний акт на право постійного користування землею серії I-МК № 001245, виданий 07.09.2001 року, згідно якого відкритому Акціонерному товариству «Миколаївський глиноземний завод» надано для розміщення шламосховища 150,00 га землі. Акт видавався на підставі рішення 27 сесії 23 скликання Миколаївської обласної Ради народних депутатів № 7 від 27.07.2001 року.

Відомості про земельну ділянку площею 150,0000 га в межах території Галицинівської сільської ради колишнього Вітовського району Миколаївської області з кадастровим номером 4823380600:03:000:0001 були перенесені з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру в автоматизованому порядку після 01.01.2013. На даний час відомості про земельну ділянку обліковуються як землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Підготовчі роботи для будівництва передбачали зняття поверхневого шару ґрунту, відповідно до частини 3 статті 168 Земельного кодексу України.

На підставі розробленого проекту по зняттю родючого шару ґрунту з площадки відведеної під шламосховище № 2 ТОВ «Миколаївський глиноземний завод» було отримано розпорядження Жовтневої районної державної адміністрації Миколаївської області № 493-р від 05.11.2004 р. «Про надання дозволу на проведення робіт по зняттю родючого ґрунту та створення комісії» (далі - Розпорядження).

Розпорядженням дозволено ТОВ «МГЗ» провести роботи по зняттю родючого шару ґрунту в кількості 680 тис. куб. метрів із шламосховища та розподілити його наступним чином:



205 тис. куб. метрів - для потреб ТОВ «МГЗ»;

475 тис. куб. метрів - для поліпшення малопродуктивного ґрунту на території Галицинівської сільської ради.

Відповідно до Додатку до Розпорядження було сформовано комісію по контролю за проведенням робіт по зняттю родючого шару ґрунту (далі – Комісія).

Відповідно до Технічного завдання, підготованого Галицинівською сільською радою на підставі Розпорядження, знятий ґрунт мав бути розміщений у визначених Галицинівською сільською радою контурах земель в межах території Галицинівської сільської ради.

Відповідно до зазначеного технічного завдання, частина ґрунту, призначена для потреб ТОВ «МГЗ», підлягала розміщенню в контурі № 602 для кріплення зовнішніх відкосів і берм дамби шламосховища.

Варто зауважити, згідно схематичного зображення, долученого до Технічного завдання № 2 від 18.11.2004, земельна ділянка з кадастровим номером 4823380600:03:000:0274, утворена шляхом об'єднання раніше створених земельних ділянок з кадастровими номерами 4823380600:03:000:0170, 4823380600:03:000:0270, 4823380600:03:000:0268 знаходиться саме в контурі 602.

Вищевказана земельна ділянка була зареєстрована в Державному земельному кадастрі 20.04.2021 року як землі сільськогосподарського призначення приватної власності для ведення особистого сільського господарства Валієва Руслана Рашитовича.

На момент проведення перевірки на вказаній земельній ділянці знаходиться складований родючий шар ґрунту орієнтовним об'ємом 80 тис. куб. метрів, який повинен бути використаний ТОВ «МГЗ» для укріплення відкосів шламосховища № 2 під час рекультивації після його експлуатації.

Відповідно до розробленої технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок, які знаходяться у власності громадянина України Валієва Руслана Рашитовича для ведення особистого селянського господарства в межах території Галицинівської сільської ради територіальної громади Миколаївського району (Галицинівська сільська рада Вітовського району) Миколаївської області, земельна ділянка з кадастровим номером 4823380600:03:000:0274 зареєстрована в Державному земельному кадастрі 20.04.2021 року як землі сільськогосподарського призначення приватної власності для ведення особистого сільського господарства Валієва Руслана Рашитовича шляхом об'єднання раніше сформованих земельних ділянок з кадастровими номерами 4823380600:03:000:0170, 4823380600:03:000:0270, 4823380600:03:000:0268.

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, внесені, а саме, *охорона зона навколо промислового об'єкту площею 4,0763 га.*

Земельна ділянка площею 0,6541 га в межах території Галицинівської сільської ради колишнього Вітовського району Миколаївської області з кадастровим номером 4823380600:03:000:0170 була зареєстрована в



Державному земельному кадастрі 27.07.2018 року як землі запасу сільськогосподарського призначення державної власності згідно «Технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель», розробленої Державним підприємством "Центр державного земельного кадастру" Миколаївська регіональна філія. На виконання вимог розпорядження Кабінету Міністрів України від 31 січня 2018 року № 60-р «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» вказана земельна ділянка була передана до комунальної власності. 24.01.2019 року зареєстровано речове право на нерухоме майно за Галицинівською сільською радою колишнього Вітовського району Миколаївської області.

Заявою від 10.06.2020 громадянин Сапонько Денис Сергійович звернувся до Галицинівської сільської ради колишнього Вітовського району Миколаївської області стосовно отримання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо надання у приватну власність земельну ділянку площею 0,6541 га для ведення особистого селянського господарства із земель запасу сільськогосподарського призначення комунальної власності в межах території Галицинівської сільської ради колишнього Вітовського району Миколаївської області.

Рішенням ХХІХ позачергової сесії VIII скликання від 22.10.2020 № 24 Галицинівська сільська рада Миколаївського (колишнього Вітовського) району Миколаївської області надає згоду на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства громадянину Сапонько Денису Сергійовичу.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність України Сапоньку Денису Сергійовичу для ведення особистого селянського господарства із земель сільськогосподарського призначення комунальної власності в межах території Галицинівської сільської ради Вітовського району Миколаївської області в 2021 році була розроблено ФОП Пуховим Сергієм Сергійовичем.

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, внесені, а саме, охорона зона навколо промислового об'єкту площею 0,6541 га.

Право власності згідно відомостей Єдиного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно станом на 03.06.2021 за № 42360326 зареєстровано за громадянином Сапонько Денисом Сергійовичем згідно витягу з рішення, серія та номер: 27, виданого 27.05.2021 Галицинівською сільською радою колишнього Вітовського району Миколаївської області. Станом на 09.06.2021 право власності припинено.

Відповідно до договору купівлі-продажу земельної ділянки від 09.06.2021 № 194 право власності на вищевказану земельну ділянку станом на 09.06.2021 за № 42410670 зареєстроване в ЄДРП на нерухоме майно за громадянином Валієвим Русланом Рашитовичем.

Заявою від 27.08.2020 громадянка Ліжєвська Римма Леонтіївна звернулася до Галицинівської сільської ради колишнього Вітовського району

Кушнер Наталія Олександрівна

РЕЄСТР



Миколаївської області стосовно отримання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства орієнтовною площею 2,0000 га із земель запасу сільськогосподарського призначення комунальної власності в межах території Галицинівської сільської ради Вітовського району Миколаївської області.

Рішенням ХХІХ позачергової сесії VIII скликання від 22.10.2020 № 23 Галицинівська сільська рада Миколаївського (колишнього Вітовського) району Миколаївської області надає згоду на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства кадастровий номер: 4823380600:03:000: 0266 громадянці Діжевській Риммі Леонтіївні.

Початково земельна ділянка площею 3,6533 га в межах території Галицинівської сільської ради колишнього Вітовського району Миколаївської області з кадастровим номером 4823380600:03:000:0266 була зареєстрована в Державному земельному кадастрі 03.08.2020 року як землі запасу сільськогосподарського призначення державної власності згідно «Технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель», розробленої Державним підприємством "Центр державного земельного кадастру" Миколаївська регіональна філія. На виконання вимог постанови Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2020 року № 1113 «Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин» вказана земельна ділянка була передана до комунальної власності. 20.01.2021 року зареєстровано речове право на нерухоме майно за Галицинівською сільською радою колишнього Вітовського району Миколаївської області. На даний час земельна ділянка як об'єкт державного земельного кадастру відсутня.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність України Діжевській Риммі Леонтіївні для ведення особистого селянського господарства із земель сільськогосподарського призначення комунальної власності в межах території Галицинівської сільської ради Вітовського району Миколаївської області в 2021 році була розроблено ФОП Пуховим Сергієм Сергійовичем.

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, внесені, а саме, *охорона зона навколо промислового об'єкту площею 2,0000 га.*

Земельна ділянка площею 2,0000 га в межах території Галицинівської сільської ради колишнього Вітовського району Миколаївської області з кадастровим номером 4823380600:03:000:0268 була зареєстрована в Державному земельному кадастрі 20.04.2021 року як землі запасу сільськогосподарського призначення комунальної власності шляхом поділу та об'єднання раніше створеної земельної ділянки з кадастровим номером 4823380600:03:000:0266. На даний час земельна ділянка як об'єкт державного земельного кадастру відсутня.

Право власності згідно відомостей Єдиного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно станом на 03.06.2021 за № 42359526 зареєстровано за громадянкою Діжевською Риммою Леонтіївною згідно витягу з рішення, серія



та номер: 27, виданого 27.05.2021 Галичинівською сільською радою колишнього Вітовського району Миколаївської області. Станом на 09.06.2021 право власності припинено.

Відповідно до договору купівлі-продажу земельної ділянки від 09.06.2021 № 193 право власності на вищевказану земельну ділянку станом на 09.06.2021 за № 42403826 зареєстроване в ЄДРП на нерухоме майно за громадянином Валієвим Русланом Рашитовичем.

Заявою від 05.06.2020 громадянин Камінський Валерій Павлович звернулася до Галичинівської сільської ради колишнього Вітовського району Миколаївської області стосовно отримання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо надання у приватну власність земельну ділянку площею 1,6533 га для ведення особистого селянського господарства із земель запасу сільськогосподарського призначення комунальної власності в межах території Галичинівської сільської ради Вітовського району Миколаївської області.

Рішенням ХХІХ позачергової сесії VIII скликання від 22.10.2020 № 23 Галичинівська сільська рада Миколаївського (колишнього Вітовського) району Миколаївської області надає згоду на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства кадастровий номер: 4823380600:03:000:0266 громадянину Камінський Валерій Павлович.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність України Камінському Валерію Павловичу для ведення особистого селянського господарства із земель сільськогосподарського призначення комунальної власності в межах території Галичинівської сільської ради Вітовського району Миколаївської області в 2021 році була розроблено ФОП Пуховим Сергієм Сергійовичем.

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, внесені, а саме, *охорона зона навколо промислового об'єкту площею 1,4222 га.*

Земельна ділянка площею 1,4222 га в межах території Галичинівської сільської ради колишнього Вітовського району Миколаївської області з кадастровим номером 4823380600:03:000:0270 була зареєстрована в Державному земельному кадастрі 20.04.2021 року як землі сільськогосподарського призначення приватної власності для ведення особистого сільського господарства Камінського Валерія Павловича шляхом поділу та об'єднання раніше створеної земельної ділянки з кадастровим номером 4823380600:03:000:0266. Земельна ділянка відводилась на підставі рішення Галичинівської сільської ради колишнього Вітовського району Миколаївської області № 23 від 22.10.2020 року. На даний час земельна ділянка як об'єкт державного земельного кадастру відсутня.

Право власності згідно відомостей Єдиного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно станом на 03.06.2021 за № 42359770 зареєстровано за громадянином Камінським Валерієм Павловичем згідно витягу з рішення, серія та номер: 27, виданого 27.05.2021 Галичинівською сільською радою



колишнього Вітовського району Миколаївської області. Станом на 09.06.2021 право власності припинено.

Від 09.06.2021 за № 42403826 право власності на вищевказану земельну ділянку зареєстроване в ЄДРПІ на нерухоме майно за громадянином Валієвим Русланом Рашитовичем, відповідно до договору купівлі-продажу земельної ділянки від 09.06.2021 № 195.

При цьому варто зауважити, на офіційному веб-сайті Галицинівської ОТГ Миколаївського району Миколаївської області <https://galycynivska.dosvit.org.ua/> відсутні рішення № 23 та № 24 № від 22.10.2020 про передачу у користування вказаним особам, рішення № 27, від 27.05.2021, Протокол Порядку денного та поіменного голосування, що суперечить вимогам Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР з урахуванням вимог Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності".

Стаття 14 Конституції України встановлює, що земля є основним національним багатством України та перебуває під особливою охороною держави. Враховуючи особливий правовий статус землі як головного багатства держави, а також цінності сільськогосподарських земель, питання зняття та перенесення ґрунтового покриву земельної ділянки знайшло своє особливе правове регулювання.

Земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами, що закріплено у статті 79 Земельного кодексу України.

Статті 20-41 Закону України «Про землеустрій» встановлюють порядок організації, норми і правила виконання робіт із землеустрою.

Землевпорядна організація має виконати геодезичні роботи і розробити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки у строки, встановлені договором. Межі земельної ділянки, за потреби, мають бути закріплені межовими знаками. Проєкт землеустрою має бути складений у паперовій формі та у формі електронного документа. Відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій», проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають: а) пояснювальну записку; б) матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки); в) розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом); г) розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом); г) перелік обмежень у використанні земельної ділянки; д) кадастровий план земельної ділянки.

Таким чином, ФОП Пуховим С. С. при розробці Проєктів землеустрою щодо відведення у власність земельних ділянок з кадастровими номерами 4823380600:03:000:0170, 4823380600:03:000:0270, 4823380600:03:000:0268, а потім і об'єднаної земельна ділянка з кадастровим номером 4823380600:03:000:0274, до Пояснювальної записки, яка обов'язковою згідно статті 50 Закону України «Про землеустрій» було внесено недостовірні відомості стосовно рельєфу земельних ділянок.



При цьому зауважуємо, що відповідно до абзацу 2 та 3 ст. 28 Закону України «Про землеустрій» розробники документації із землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.

У разі невиконання або неналежного виконання умов договору при здійсненні землеустрою, розробники документації із землеустрою несуть відповідальність, передбачену договором і законом.

Обов'язки землекористувачів визначено статтею 96 ЗК України, відповідно до якої землекористувачі зобов'язані: а) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки; б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; в) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату; г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон; є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

Законом можуть бути встановлені інші обов'язки землекористувачів.

При цьому, завданнями охорони земель є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель (стаття 163 ЗК України).

Статтею 1 Закону України "Про охорону земель" визначено, що ґрунт - природно-історичне орґано-мінеральне тіло, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства завдяки найціннішій своїй властивості - родючості; родючість ґрунту - здатність ґрунту задовольняти потреби рослин в елементах живлення, воді, повітрі і теплі в достатніх кількостях для їх нормального розвитку, які в сукупності є основним показником якості ґрунту.

У чинному законодавстві України ґрунти визнані об'єктом особливої правової охорони.

Так, згідно статті 168 ЗК України ґрунти земельних ділянок є об'єктом особливої охорони.

При здійсненні діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, власники земельних ділянок та землекористувачі повинні здійснювати зняття, складування, зберігання повеневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий (рекультивация), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей.

Відповідно до частин 2 та 3 статті 52 Закону України «Про охорону земель» визначено, що при проведенні гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, пов'язаних з порушенням ґрунтового покриву, відокремлена ґрунтова маса підлягає зняттю,



складуванню, збереженню та перенесенню на порушені або малопродуктивні земельні ділянки відповідно до робочих проектів землеустрою.

Пунктом «и» частини 1 статті 211 Земельного кодексу України встановлено, що громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за порушення серед інших – невиконання умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту.

Як уже зазначалося вище, поверхневий шар ґрунту в об'ємі 80 куб. м., знятий з земельної ділянки з кадастровим номером 4823380600:03:000:0001 площею 150,00 був складований і зафіксований актом Комісії від 28.01.2005 на земельній ділянці площею 4,0763 га з кадастровим номером 4823380600:03:000:0274 громадянина Валієва Руслана Рашитовича.

Враховуючи зазначене, ТОВ «МГЗ» в подальшому не зможе реалізувати обов'язки визначені статтею 198 Земельного кодексу України, статті 35 Закону України «Про охорону земель».

За результатами перевірки встановлено порушення пункту а) статті 211 Земельного кодексу України, адміністративна відповідальність за яке не передбачена згідно Кодексу України про адміністративні правопорушення. Складено акт перевірки дотримання вимог земельного законодавства щодо об'єкту – земельної ділянки від 10.02.2022 № 701-ДК/36/АП/09/01/-22.

Для врегулювання ситуація, яка склалася, Головним управлінням Держгеокадастру у Миколаївській області підготоване клопотання з питання дотримання вимог земельного законодавства від 14.02.2022 за № 701-ДК/0002/КВ/06/01-22 до Галицинівської об'єднаної територіальної громади Миколаївського району Миколаївської області для вжиття заходів щодо приведення у відповідність вищевказаних рішень чи їх скасування. Відповіді до теперішнього часу не надходило.

Отже, керуючись вимогами статті 68 Закону України «Про землеустрій», направляємо Вам на розгляд копії матеріалів перевірки дотримання вимог земельного законодавства та розроблених ФОП Пуховий С. С. документацій із землеустрою для прийняття рішення в межах наданих повноважень.

Додаток: проекти землеустрою в електронному вигляді.

Начальник

Олег КОЛЕСНИК

Наталія КУШНЕР (096)0799447

Кушнер Наталія Олександрівна

ГУ Держгеокадастру у Миколаївській області
21-14-0167-1327/2-22 від 11.07.2022

15:06:24

