

**Кваліфікаційна комісія Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру**  
03151, м. Київ, вул. Святослава Хороброго, буд. 3

**Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру**  
03151, м. Київ, вул. Святослава Хороброго, буд. 3, код ЄДРПОУ: 39411771

**Скаржник: Відкрите акціонерне товариство “Волиньагропоставка”**  
вул. Мамсурова, буд. 13, м. Луцьк, Волинська обл., 43022, код ЄДРПОУ: 00913203, тел. +380332769636, електронна пошта: відсутня

**Скарга  
на дії інженера-землевпорядника**

Відкритому акціонерному товариству “Волиньагропоставка” належить право постійного користування земельною ділянкою площею 7,3628 га за кадастровим номером 0722880700:04:001:6119 згідно державного акту на право постійного користування серії І-ВЛ № 001803 від 08.05.1996 року.

В середині січні 2022 року від Головного управління Держгеокадастру у Волинській області ми дізнався про те, що “Державну реєстрацію земельної ділянки за кадастровим номером 0722880700:04:001:6119 скасовано 06.12.2021 в Державному земельному кадастрі при її поділі та зареєстровано земельні ділянки за кадастровими номерами 0722880700:04:001:0428 та 0722880700:04:001:0424. Земельна ділянка за кадастровим номером 0722880700:04:001:0424 поділена 04.01.2022 року на земельні ділянки за кадастровими номерами 0722880700:04:001:0488 та 0722880700:04:001:0489.

Державну реєстрацію земельних ділянок за кадастровими номерами 0722880700:04:001:0488 та 0722880700:04:001:0489 проведено в порушення частини шостої статті 24 Закону.”

В свою чергу ФОП Шеремета С.О. у відповідь на адвокатський запит повідомила “Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об’єднання земельних ділянок була розроблена мною ФОП Шереметою С. О. на підставі Договору на виконання робіт із землеустрою від 30.11.2021 року № 150-С/21. Замовник виконання робіт – гр. Табачук В.В., що звернувся з відповідною заявою, як власник об’єкту нерухомості, будівлі складу площею 1176,9 кв.м. на підставі Договору купівлі-продажу будівлі складу № 5 від 18.06.2020 року № 18369980 та витягу з державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 18.06.2020 року № 213093234...”

Відповідно до вищезазначеного в результаті поділу земельної ділянки площею 7,3628 га з кадастровим номером 0722880700:04:001:6119 утворилося дві земельні ділянки: ділянка 1 площею 6,3412 га з кад. номером 0722880700:04:001:0424, ділянка 2 площею 1,0216 га з кадастровим номером 0722880700:04:001:0428, що відділилася з метою обслуговування приміщення складу, що знаходився у власності Табачука В. В. ”

З технічної документації щодо поділу та об’єднання земельних ділянок, що знаходяться в постійному користуванні ВАТ “Волиньагропоставка”, яка виготовлена на замовлення Табачука В. В., також вбачається що 18 червня 2020 року Табачук Вячеслав Васильович на



підставі договору купівлі-продажу, придбав будівлю складу № 5 /літера Б-1/, загальною площею 1176,9 кв.м., за номером 13, розташована по вулиці Мамсурова, що в місті Луцьку, Волинської області(надалі - Предмет Договору). Предмет договору розташований на земельній ділянці пл. 7,3628 га, кадастровий номер 0722880700:04:001:6119 (Державний акт на право постійного користування землею серії І-ВЛ № 001803, виданий 08.05.1996 року Луцькою районною радою Волинської області.)

**Проаналізувавши зміст технічної документації щодо поділу та об'єднання земельних ділянок виготовленої на замовлення Табачука В. В. ми приходимо до висновку, що така документація складена з порушенням чинного законодавства України, що призвело до неправомірного скасування державної реєстрації земельної ділянки за кадастровим номером 0722880700:04:001:6119 та порушення права постійного користування земельною ділянкою, що належить ВАТ "Волиньагропоставка".**

**1. Необгрунтованість посилок ФОП Шеремети С. О. на припинення права постійного користування земельною ділянкою у ВАТ "Волиньагропоставка".**

Так, за змістом положень частин 1, 2, статті 120 Земельного кодексу України у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти (ч. 1). 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, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача (ч. 2). Істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти, крім об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації. **Укладення договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера (абз. 1 та 2 ч. 6).**

Пунктом 6 Перехідних положень ЗК України було передбачено, що громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні до 1 січня 2008 року переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них.

Однак, відповідно до пункту 1 резолютивної частини рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 № 5-рп/2005, пункт 6 розділу Х "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення визнано таким, що не відповідає Конституції України(є неконституційним).

При цьому Конституційний Суд України вказав на те, що юридичні особи на цій підставі не можуть втрачати раніше наданого їм права постійного користування земельною ділянкою. Таким чином, документ, яким посвідчено право постійного користування земельною ділянкою (державний акт на право постійного користування землею), виданий відповідно до законодавства, яке діяло раніше, є дійсним та залишається чинним.

Згідно пунктом 3 статті 151-2 Конституції України, рішення та висновки, ухвалені Конституційним Судом України, є обов'язковими, остаточними і не можуть бути оскаржені.

Таким чином, право постійного користування земельною ділянкою, набуто у встановленому законодавством порядку, відповідно до законодавства, що діяло на момент набуття права постійного користування, не втрачається та не припиняється навіть у тому разі, якщо особа, яка за чинним законом не може набути таке право, не здійснить переоформлення цього права в інший правовий титул.

**При укладенні договору купівлі-продажу будівлі складу № 5 від 18 червня 2020 між Костюк Мар'яною Віталіївною та Табачуком Вячеславом Васильовичем не було**



дотримано вимог статті 120 ЗК України, оскільки його укладенню не передувало виділення частини земельної ділянки, яку безпосередньо займає відчужуваний за договором склад № 5 та частини земельної ділянки, яка необхідна для його обслуговування, в окремому земельну ділянку.

Таким чином, до відповідача Табачука В. В. як нового власника будівлі складу, в силу положень статті 120 ЗК України та статті 377 ЦК України, не перейшло право користування земельною ділянкою, кадастровий номер 0722880700:04:001:6119 або її частиною.

До схожих правових висновків дійшов Верховний Суд у постанові від 19 листопада 2021 року № 752/16038/19.

## **2. Розробка технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок ФОП Шереметою С. О. без згоди землекористувача.**

Положеннями частин 1 та 2 статті 79-1 Земельного кодексу України визначено, що формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Формування земельних ділянок здійснюється, зокрема, шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок.

Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера (частина 4 статті 79-1 вказаного Кодексу).

Відповідно до частини 5 статті 79-1 Земельного кодексу України формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах шостій - сьомій цієї статті) здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

У частині 6 статті 79-1 Земельного кодексу України визначено, що формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. **Поділ, об'єднання земельної ділянки, що перебуває у заставі, здійснюється за згодою землекористувача, заставодержателя. Поділ, об'єднання земельної ділянки, що перебуває у користуванні, здійснюється за згодою землекористувача, заставодержателя. Справжність підпису на такій згоді засвідчується нотаріально.**

Відповідно до частини 1 статті 50 Закону України "Про землеустрій" проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється у разі формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання) або зміни цільового призначення земельної ділянки.

**Згідно з частиною 1 статті 56 Закону України "Про землеустрій" технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.**

Відповідно до ч. 4 ст. 24 Закону України "Про державний земельний кадастр" **у разі якщо відповідно до закону поділ, об'єднання земельних ділянок здійснюються за погодженням з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, фізичними чи юридичними особами, до заяви про державну реєстрацію земельної ділянки, сформованої в результаті поділу або об'єднання земельних ділянок, також додаються документи, що належним чином підтверджують таку згоду.**

Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду у справі № 701/399/19 від 30.06.2021 року також зазначає, що "Таким чином, підставою для формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення, є технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.



Відповідно до статті 56 Закону України Про землеустрій (у редакції, чинній на час проведення поділу) визначено, що технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок включає, серед іншого, нотаріально посвідчену згоду на поділ чи об'єднання земельної ділянки заставодержателів, користувачів земельної ділянки (у разі перебування земельної ділянки в заставі, користуванні)...

Згідно частини першої статті 27 ЗУ Про Державний земельний кадастр у разі поділу або об'єднання земельних ділянок запис про державну реєстрацію земельної ділянок запис про державну реєстрацію земельної ділянки та кадастровий номер земельної ділянки скасовуються, а Поземельна книга на таку земельну ділянку закривається.

У Поземельній книзі на земельні ділянки, сформовані в результаті поділу або об'єднання земельних ділянок, здійснюється запис про такий поділ чи об'єднання із зазначенням скасованих кадастрових номерів земельних ділянок.

Чинним законодавством визначено послідовний алгоритм проведення поділу земельної ділянки, починаючи від технічної документації, і закінчуючи державною реєстрацією земельних ділянок, що утворилися в результаті такого поділу.

В свою чергу, у разі поділу, об'єднання власником земельної ділянки, що перебуває в користуванні землекористувачем технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок затверджується замовником.

Матеріали справи не містять відомостей про те, що СФГ Насіння надавало згоду на поділ земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, відповідно до договору оренди № 140.

Виходячи з вищевикладеного, висновок суду першої інстанції, з яким погодився й суд апеляційної інстанції, про те, що ОСОБА 1, здійснюючи поділ успадкованої земельної ділянки всупереч встановленої законодавством процедури, порушив права орендаря (користувача) земельної ділянки, оскільки останній користується нею відповідно до умов договору оренди, який було зареєстровано у встановлено законом порядку, є правильним та обґрунтованим, та не спростований доводами касаційної скарги.”

Враховуючи норми вищевикладеного законодавства та висновки Верховного Суду звертаємо увагу, що наявність нотаріально посвідченої згоди користувача на поділ земельної ділянки є обов'язковою умовою для здійснення такого поділу та реєстрації нових земельних ділянок, що утворилися в результаті такого поділу.

Водночас, розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок та сам поділ земельної ділянки здійснювався за відсутності нотаріально посвідченої згоди ВАТ “Волиньагропоставка” на поділ земельної ділянки, що в свою чергу свідчить про те, що остання розроблена з порушенням ст. 79-1 Земельного кодексу України та Закону України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин”.

3. Розробка технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок ФОП Шереметою С. О. без згоди органу місцевого самоврядування.

Звертаємо увагу, що згода на розробку технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки площею 7,3628 га з кадастровим номером: 0722880700:04:001:6119, яка розташована за адресою с. Рованці, Боратинської сільської ради Луцького району Волинської області, згідно державного акта на право постійного користування землею серії I-ВЛ № 001803 не надавалася громадянину Табачуку В. В., а надавалася ВАТ “Волиньагропоставка”, яке й повинно було стати замовником технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.



Тому підстав для розробки технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки у Табачука В. В. та ФОП Шеремети С. О. за відсутності відповідної згоди органу місцевого самоврядування, не було.

**4. Розробка технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок ФОП Шереметою С. О. здійснена без погодження меж новоствореної земельної ділянки та без встановлення межових знаків в натурі на місцевості.**

Згідно з статтею 198 Земельного кодексу України кадастрова зйомка, під якою розуміється комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок, включає погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами.

Верховний Суд у своїх висновках вказує на те, що сама по собі процедура погодження меж полягає у пропозиції суміжному землекористувачу підписати відповідний акт.

Такі положення також узгоджувалося з положеннями Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженою Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18 травня 2010 року №376, зареєстрованою в Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 року за № 391/17686 (далі - Інструкція №376).

Згідно з пунктом 3.12 Інструкції №376 закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем у присутності власника (користувача) земельної ділянки, власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноваженою ним (ними) особою.

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.

На сьогодні Інструкція № 376 втратила чинність, однак втрата чинності Інструкції не скасувала положення ст. 106, 198 Земельного кодексу України, щодо необхідності погодження меж земельних ділянок.

Відповідно до статті 106 Земельного кодексу України власник земельної ділянки, землекористувач має право вимагати від власника суміжної земельної ділянки сприяння у встановленні спільних меж, а також встановлення або відновлення межових знаків, у разі якщо вони відсутні, зникли, перемістилися або стали невиразними.

Встановлення меж земельної ділянки здійснюється відповідно до Закону України «Про землеустрій». Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місце розташування поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Однак, ФОП Шереметою С. О. поворотні точки визначені лише на папері, а не на місцевості, що порушує права ВАТ “Волиньагропоставки” на користування земельною ділянкою та спричиняє спір з іншими землекористувачами.

Відповідно до ст. 68 Закону України “Про землеустрій”, *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) з таких підстав: 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, на підставі розгляду письмових звернень таких осіб, органів державної влади, органів місцевого самоврядування.

Відповідно до ст. 5-1 Закону України "Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність", кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста анулюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин: у разі встановлення Кваліфікаційною комісією факту порушення сертифікованим інженером-геодезистом законодавства у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, що призвело до порушення прав та/або законних інтересів юридичних, фізичних осіб, держави, територіальної громади, на підставі розгляду письмових звернень таких осіб, органів державної влади та органів місцевого самоврядування.

Враховуючи вищевикладене та керуючись ст. 68 Закону України "Про землеустрій",

**Прошу:**

1. Розглянути відповідну скаргу та додатки до неї на засіданні Кваліфікаційної комісії.
2. Прийняти рішення щодо наявності підстав для анулювання кваліфікаційного сертифікату інженера-землевпорядника Шеремети Світлани Олександрівни.
3. Внести відповідне подання до Держгеокадастру за результатами прийнятого рішення Кваліфікаційної комісії.

**Додатки:**

1. Копія технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.
2. Копія відповіді ГУ Держгеокадастру у Волинській області від 05.01.2022 р.
3. Копія витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
4. Копії витягів з ДЗК.
5. Копія відповіді на адвокатський запит від 03.02.2022 р.

12 квітня 2023 року

Голова правління ВАТ "Волиньагропоставка"

Форманюк В. М.