



ДЕРЖГЕОКАДАСТР
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ У ХМЕЛЬНИЦЬКІЙ ОБЛАСТІ
вул. Інститутська, 4/1, м. Хмельницький, 29016, тел. (0382) 72 63 93
E-mail: khmelnytskyi@land.gov.ua Код ЄДРПОУ 39767479

07.09.2022 № 21-22-0.2-2852/2-23 На № _____ від _____

Державна служба України з питань
геодезії, картографії та кадастру

land@land.gov.ua

Кваліфікаційна комісія
по видачі та анулюванню
кваліфікаційного сертифіката
інженера-землевпорядника
та інженера-геодезиста

kfkm99@gmail.com

Про вжиття заходів

22.12.2022 та 29.12.2022 року до Державного земельного кадастру внесені зміни щодо зміни цільового призначення та зміни виду угідь 4-ох земельних ділянок:

- 1) 6825087300:03:002:1024
- 2) 6825087300:03:002:0020
- 3) 6825087300:03:002:0022
- 4) 6825087300:03:002:0095.

Зазначені зміни були внесені на підставі заяв сертифікованого інженера землевпорядника фізичної особи-підприємця Купи Сергія Сергійовича, направлених ним через його електронний кабінет до програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Внесення зазначених змін до Державного земельного кадастру здійснювалося наступним чином:

Про земельну ділянку площею 8,6421 га кадастровий номер 6825087300:03:002:1024

29.12.2022 року до програмного забезпечення Державного земельного кадастру надійшла заява ЗВ-9201640052022 «Внесення виправлених відомостей до ДЗК (За повідомленням)», якою передбачалося:

- 1) внесення змін щодо цільового призначення:
 - ✓ із категорії земель житлової та громадської забудови - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код 03.07)
 - ✓ в категорію земель 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 (код 11.02.).
- 2) внесення змін щодо виду угідь:
 - ✓ із земель під соціально-культурними об'єктами



- ✓ на землі під будівлями та спорудами промислових підприємств.

Зазначена заява надійшла до програмного забезпечення Державного земельного кадастру від сертифікованого інженера-землевпорядника фізичної особи-підприємця Купи Сергія Сергійовича.

До заяви було долучено наступні документи:

- ✓ витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- ✓ витяг з містобудівної документації
- ✓ електронний документ (обмінний файл).

Про земельну ділянку площею 2,4419 га кадастровий номер 6825087300:03:002:0020

29.12.2022 року до програмного забезпечення Державного земельного кадастру надійшла заява ЗВ-9201639782022 «Внесення виправлених відомостей до ДЗК (За повідомленням)», якою передбачалося:

1) внесення змін щодо цільового призначення:

- ✓ в межах категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення:
 - із земель для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства (код 12.04.)
 - на землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код 11.02.).

2) внесення змін щодо виду угідь:

- ✓ із земель, зайнятих поточним будівництвом та відведених під будівництво (будівництво на яких не розпочато)
- ✓ на землі під будівлями та спорудами промислових підприємств.

Зазначена заява надійшла до програмного забезпечення Державного земельного кадастру від сертифікованого інженера-землевпорядника фізичної особи-підприємця Купи Сергія Сергійовича.

До заяви було долучено наступні документи:

- ✓ договір купівлі-продажу земельної ділянки;
- ✓ витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- ✓ витяг з містобудівної документації;
- ✓ електронний документ (обмінний файл).

Про земельні ділянки:

- ✓ **площею 3,2741 га кадастровий номер 6825087300:03:002:0022;**

- ✓ **площею 2,7102 га кадастровий номер 6825087300:03:002:0095;**

22.12.2022 року до програмного забезпечення Державного земельного кадастру надійшли заяви ЗВ-9201588302022, ЗВ-9201588212022 «Внесення виправлених відомостей до ДЗК (За повідомленням)», якими передбачалося:

1) внесення змін щодо цільового призначення:

- ✓ в межах категорії земель:
 - із земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (код 01.01.)
 - на землі для іншого сільськогосподарського призначення (код 01.13.).

2) внесення змін щодо виду угідь:

- ✓ з ріллі
- ✓ на землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами.



Зазначені заяви надійшли до програмного забезпечення Державного земельного кадастру від сертифікованого інженера-землевпорядника фізичної особи-підприємця Купи Сергія Сергійовича.

До заяв було долучено наступні документи:

- ✓ договір купівлі-продажу земельної ділянки;
- ✓ витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- ✓ витяг з містобудівної документації;
- ✓ електронний документ (обмінний файл).

29.12.2022 року до програмного забезпечення Державного земельного кадастру надійшли заяви ЗВ-9201639932022, ЗВ-9201639862022 «Внесення виправлених відомостей до ДЗК (За повідомленням)», якими передбачалося:

1) внесення змін щодо цільового призначення:

- ✓ із категорії земель сільськогосподарського призначення - землі для іншого сільськогосподарського призначення (код 01.13.)
- ✓ в категорію земель 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 (код 11.02.).

2) внесення змін щодо виду угідь:

- ✓ із земель під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами
- ✓ на землі під будівлями та спорудами промислових підприємств

Зазначені заяви надійшли до програмного забезпечення Державного земельного кадастру від сертифікованого інженера-землевпорядника фізичної особи-підприємця Купи Сергія Сергійовича.

До заяв було долучено наступні документи:

- ✓ договір купівлі-продажу земельної ділянки;
- ✓ витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- ✓ витяг з містобудівної документації;
- ✓ електронний документ (обмінний файл).

Норми законодавства, порушені сертифікованим інженером-землевпорядником при внесенні змін до Державного земельного кадастру щодо відомостей про земельні ділянки:

І. Щодо не дотримання принципу випадковості

Відповідно до п.18 ст. 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» заява про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, змін до таких відомостей, документація із землеустрою, документація з оцінки земель та інші документи, які відповідно до цього Закону є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, подаються до органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, в електронній формі засобами телекомунікаційного зв'язку. Визначення державного кадастрового реєстратора, уповноваженого на розгляд таких документів та внесення відомостей до Державного земельного кадастру або надання мотивованої відмови у їх внесенні, здійснюється в день подання заяви за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру за принципом випадковості.

Відповідно до офіційного повідомлення на сайті Держгеокадастру (<https://land.gov.ua/novatsii-shchodo-zdiisnennia-kadastrovymy-reiestratoramy-derzhavnoi-reiestratsii-zemelnoi-dilianky-za-pryntsypom-vypadkovosti/>) 23 червня 2022 року



впроваджено функціональну можливість в програмному забезпеченні Державного земельного кадастру в частині визначення державних кадастрових реєстраторів Держгеокадастру та його територіальних органів, при розгляді заяв про державну реєстрацію земельної ділянки та внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру за принципом випадковості для таких транзакцій, зокрема:

- ✓ внесення до Державного земельного кадастру відомостей та змін до них про земельні ділянки щодо цільового призначення земельної ділянки та складу угідь.

Тобто, в даному випадку сертифікований інженер-землевпорядник фізична особа-підприємець Купа Сергій Сергійович цілеспрямовано та неодноразово направив до програмного забезпечення Державного земельного кадастру заяви не про «Внесення до ДЗК відомостей/змін до відомостей» (які мали опрацьовуватися за принципом випадковості), а заяви «Внесення виправлених відомостей до ДЗК (За повідомленням)», які опрацьовуються державними кадастровими реєстраторами за місцем знаходження земельної ділянки (станом на 29.12.2022 року).

II. Щодо не дотримання вимог законодавства, якими регулюється порядок внесення змін про угіддя земельних ділянок

Відповідно до ч.4 ст.21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» відомості про угіддя земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру:

- ✓ на підставі відповідної документації із землеустрою, яка розробляється при формуванні земельних ділянок, - щодо земельних ділянок, які формуються;
- ✓ на підставі схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), проектів землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що розробляються з метою зміни їх цільового призначення, робочих проектів землеустрою, технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель;
- ✓ на підставі заяви власника земельної ділянки або за рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, який відповідно до статті 122 Земельного кодексу України приймає рішення про передачу земельних ділянок державної чи комунальної власності у власність, - щодо зміни угідь на угіддя самозалісеної ділянки.

Однак, внесення змін щодо угідь сертифікований інженер-землевпорядник фізична особа-підприємець Купа Сергій Сергійович через свій електронний кабінет не направив до програмного забезпечення Державного земельного кадастру документи, передбачені ч.4 ст.21 Закону України «Про Державний земельний кадастр»

III. Щодо не дотримання вимог законодавства, якими регулюється порядок зміни цільового призначення земельних ділянок

Відповідно до п.23 Перехідних Положень Земельного кодексу України (в редакції Закону №711-ІХ від 17.06.2020 року, який набув чинності 24.07.2021 року, з урахуванням змін, внесених законом №1423-ІХ від 28.04.2021 року, який набув чинності 27.05.2021 року) до внесення до державного земельного кадастру відомостей про функціональні



зони, зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.

Однак, якщо відомості про функціональні зони до Державного земельного кадастру ще не внесені, але є затверджені до 24.07.2021 року генеральний план чи план зонування (щодо земельних ділянок у межах населених пунктів), або детальний план територій (щодо земельних ділянок за межами населених пунктів), в яких визначені такі функціональні зони, і якщо земельна ділянка (цільове призначення якої планується змінити) розташована в межах таких функціональних зон, то зміна її цільового призначення може здійснюватися її власниками (у визначених законом випадках – користувачами) без розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на підставі витягу з містобудівної документації. У такому разі державний кадастровий реєстратор, до якого надійшла заява власника (розпорядника, у визначених законом випадках - користувача) земельної ділянки про зміну її цільового призначення, не пізніше наступного робочого дня після надходження заяви направляє до відповідного органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, до повноважень якого належить затвердження відповідної містобудівної документації, запит щодо надання витягу з містобудівної документації із зазначенням функціональної зони, в межах якої розташована земельна ділянка. Орган місцевого самоврядування протягом двох робочих днів з дня надходження запиту зобов'язаний надати державному кадастровому реєстратору відповідний витяг з містобудівної документації. Витяг з містобудівної документації може бути отриманий заявником самостійно відповідно до Закону України "Про доступ до публічної інформації". У такому разі витяг з містобудівної документації додається до заяви про внесення до Державного земельного кадастру відомостей про зміну цільового призначення земельної ділянки.

До внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони належність земельної ділянки до функціональної зони, встановленої до 1 січня 2025 року, визначається відповідно до:

плану зонування (щодо земельних ділянок у межах населених пунктів, на які не затверджений детальний план територій);

генерального плану населеного пункту (у разі відсутності плану зонування та щодо земельних ділянок у межах населеного пункту, на які не затверджений детальний план територій);

детального плану територій;

містобудівної документації регіонального рівня (щодо земельних ділянок за межами населених пунктів, на які не розроблено детальний план територій).

Відповідно до п.8-1 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» (в редакції Закону №711-IX від 17.06.2020 року, який набув чинності 24.07.2021 року) витяг із затвердженої містобудівної документації, виданий відповідним органом місцевого самоврядування, подається ним державному кадастровому реєстратору в формі електронного документа.

Вимоги до змісту, структури і технічних характеристик такого електронного документа встановлені постановою Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 року №821 (яка набула чинності 11.08.2021 року) та яка внесла відповідні зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру.

Відповідно до п.93 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 року №926 витяг з містобудівної документації формується на основі бази геоданих та надається у вигляді електронного документа, що створюється у вигляді файлу (пакета файлів) у форматі Adobe Portable Document Format (PDF), у яких містяться текстові, табличні та графічні матеріали документації, та шляхом накладення



електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису із використанням кваліфікованої електронної позначки часу відповідно до вимог Закону України "Про електронні довірчі послуги", керівника уповноваженого структурного підрозділу виконавчого органу сільської, селищної, міської ради, Київської та Севастопольської міської держадміністрації.

Відповідно до п.97-1 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.11.2012 року №1051 витяг із затвердженої містобудівної документації, виданий відповідним органом місцевого самоврядування, подається ним державному кадастровому реєстраторові в електронній формі. На витяг із затвердженої містобудівної документації в електронній формі накладається кваліфікований електронний підпис особи, яка відповідно до вимог статті 26 Закону України «Про землеустрій» є розробником містобудівної документації. Наявність кваліфікованого електронного підпису підтверджує відповідність зазначеного витягу оригіналу містобудівної документації у паперовій формі.

Виготовлення витягу із затвердженої містобудівної документації в електронній формі здійснюється з урахуванням таких вимог:

- формат зображення - кольоровий;
- роздільна здатність - 300 точок на дюйм;
- глибина кольору - не менш як 4 біти;
- формат готового файлу - PDF (з текстовим змістом, нескановане зображення);
- розмір файлу - не більш як 3 мегабайти.

Якість містобудівної документації в електронній формі повинна забезпечувати розбірливе читання його змісту.

Наявність електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті відповідно до вимог Закону України «Про електронні довірчі послуги», підтверджує відповідність зазначеного витягу оригіналу містобудівної документації у паперовій формі.

Однак, витяг з містобудівної документації, направлений сертифікованим інженером-землевпорядником фізичною особою-підприємцем Купою Сергієм Сергійовичем не відповідає вищезазначеним вимогам законодавства.

Крім того, витяги з містобудівної документації, видані на одну і ту ж земельну ділянку протирічать один одному, оскільки:

- ✓ у витягу №20/05-660/22 від 21.12.2022 року по земельній ділянці 6825087300:03:002:0022 вказано, що відповідно до Схеми планування території Хмельницького району, яка затверджена рішенням сесії Хмельницької районної ради від 01.03.2018 року №29-24/2018 функціональна зона відповідає цільовому призначенню - землі для іншого сільськогосподарського призначення (код 01.13.).
- ✓ у витягу №20/05-876/22 від 28.12.2022 року по цій же земельній ділянці 6825087300:03:002:0022 (виданому через 7 днів) вказано, що відповідно до тієї ж Схеми планування території Хмельницького району, яка затверджена рішенням сесії Хмельницької районної ради від 01.03.2018 року №29-24/2018 функціональна зона відповідає уже іншому цільовому призначенню – категорії земель 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 (код 11.02.).

Аналогічна ситуація і по ділянці 6825087300:03:002:0095:

- ✓ у витягу №20/05-659/22 від 21.12.2022 року по земельній ділянці 6825087300:03:002:0095 вказано, що відповідно до Схеми планування території Хмельницького району, яка затверджена рішенням сесії Хмельницької районної



ради від 01.03.2018 року №29-24/2018 функціональна зона відповідає цільовому призначенню - землі для іншого сільськогосподарського призначення (код 01.13.).

- ✓ у витягу №20/05-875/22 від 28.12.2022 року по цій же земельній ділянці 6825087300:03:002:0095 (виданому через 7 днів) вказано, що відповідно до тієї ж Схеми планування території Хмельницького району, яка затверджена рішенням сесії Хмельницької районної ради від 01.03.2018 року №29-24/2018 функціональна зона відповідає уже іншому цільовому призначенню – категорії земель 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 (код 11.02.).

Тобто, сертифікований інженер-землевпорядник фізична особа-підприємець Купа Сергій Сергійович протягом 7 днів через свій електронний кабінет направляв до програмного забезпечення Державного земельного кадастру скановані копії витягу з містобудівної документації, зміст яких не відповідав один одному, оскільки функціональна зона, згідно Схеми планування території Хмельницького району, яка затверджена рішенням сесії Хмельницької районної ради від 01.03.2018 року №29-24/2018 не може змінюватися таким чином протягом 7-ми днів.

Відповідно до додатку 58 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.11.2012 року №1051 (в редакції, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 року №821, яка набула чинності 11.08.2021 року) зміна виду цільового призначення земельної ділянки у відомостях Державного земельного кадастру в разі наявності відомостей про функціональні зони здійснюється на підставі заяви власника (розпорядника, у визначених законом випадках - користувача) земельної ділянки, яка розташовується в межах відповідної функціональної зони, за формою згідно з додатком 12 до Порядку.

У разі коли відомості про функціональне призначення території внесено до Державного земельного кадастру, зміна виду цільового призначення не потребує:

- ✓ розроблення документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні ділянки);
- ✓ прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування (крім рішень про встановлення і зміну цільового призначення земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють такі органи).

Оскільки під час внесення до Державного земельного кадастру відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки належність земельної ділянки до відповідної функціональної зони визначається за даними Державного земельного кадастру, до моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональне призначення території, зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється за проектом землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

У такому разі для внесення до відомостей про земельну ділянку змін щодо цільового призначення земельної ділянки Державному кадастровому реєстраторові подаються:

- ✓ заява за формою згідно з додатком 12 до Порядку;
- ✓ оригінал документації із землеустрою або оцінки земель, яка є підставою для внесення таких змін;
- ✓ електронний документ.



Тобто, оскільки відомості про функціональне призначення території Хмельницької області до даного часу до Державного земельного кадастру не внесені, зміна цільового призначення земельних ділянок мала б бути здійснена за проектами землеустрою щодо зміни цільового призначення земельних ділянок.

Однак, направляючи через свій електронний кабінет до програмного забезпечення Державного земельного кадастру заяву та додані документи для зміни цільового призначення земельних ділянок, сертифікований інженер-землевпорядник фізична особа-підприємець Купа Сергій Сергійович порушив вимоги законодавства які регулюють порядок зміни цільового призначення земельних ділянок та внесення до Державного земельного кадастру відповідних відомостей.

Відповідно до 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.

Відповідно до ст.25 Закону України «Про землеустрій» відповідність документації із землеустрою в електронному вигляді положенням нормативно-технічних документів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, з використанням кваліфікованої електронної позначки часу.

До поданих заяв, сертифікований інженер-землевпорядник фізична особа-підприємець Купа Сергій Сергійович долучив електронний документ, підписаний його електронним цифровим підписом.

У зв'язку з цим, просимо розглянути питання щодо анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Купи Сергія Сергійовича (№014971 від 21.01.2022 року).

Додатки: матеріали до подання в форматі *.rar.

Заступник начальника-
начальник Управління
надання адміністративних послуг



Олена ЛАНЕВИЧ

Олег СПОСОБ 67-26-85

Способ Олег Олексійович

ГУ Держгеокадастру у Хмельницькій області
21-22-0.2-2852/2-23 від 07.09.2023

10-88-85

