

Кваліфікаційна комісія Держгеокадастру
03151, м. Київ, вул. Святослава Хороброго, 3
kfkm99@gmail.com

Боричок Івана Васильовича

СКАРГА

**на протиправні дії сертифікованого інженера-землевпорядника Безносько В.В.
(на основі нових фактичних даних та додаткових матеріалів)**

27.02.2023 року з даних, отриманих з веб-сайту «<https://kadastr.live>» мені стало відомо, що відбулась зміна конфігурації земельної ділянки з кадастровим номером 2122485200:09:001:0127, яка належить ТОВ «СКАЙ ЛЕНД» та яка є суміжною ділянкою до моєї земельної ділянки з кадастровим номером 2122485200:09:001:0033.

03.03.2023 року з листа ГУ Держгеокадастру у Закарпатській області № 29-7-0.31-879/2-23 від 03.03.2023 року, мені стало відомо, що 31.01.2023 року державним кадастровим реєстратором Держгеокадастру Романюк Г.М. внесено зміни технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки з кадастровим номером 2122485200:09:001:0127 площею 0,1778 га (цільове призначення – для ведення особистого селянського господарства), розташованої за адресою Закарпатська область, Хустський район, с. Пилипець, ур. «Луги», в натурі (на місцевості) зі зміною конфігурації без зміни площі, - на замовлення власника вказаної земельної ділянки ТОВ «СКАЙ ЛЕНД» в особі представника Носенко Д.А.

Розробником технічної документації виступив інженер-землевпорядник ФОП Безносько В.В.

Наведена зміна координат земельної ділянки з кадастровим номером 2122485200:09:001:0127 призвела до її фактичного переміщення на земельну ділянку, на якій розташований житловий будинок, належний Боричку І.В., за адресою Закарпатська область, Хустський район, с. Пилипець, 380.

Вказане свідчить про незаконність зміни конфігурації земельної ділянки з кадастровим номером 2122485200:09:001:0127.

Відповідні протиправні дії були вчинені умисно, за попередньою змовою представником ТОВ «СКАЙ ЛЕНД» Носенко Д.А., який ініціював відповідну зміну, інженером-землевпорядником ФОП Безносько В.В., який розробив на його замовлення технічну документацію та державним кадастровим реєстратором Держгеокадастру Романюк Г.М., яка вказані зміни затвердила та внесла на цій підставі відповідні відомості до Державного земельного кадастру.

Відповідно до пункту «а» ч.2 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.

Згідно з ч.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.

ДЕРЖГЕОКАДАСТР
221/60-23 від 04.09.2023



Відповідно до ч.4 ст.55 Закону України «Про землеустрій» технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає: а) завдання на складання технічної документації із землеустрою; б) пояснювальну записку; **в) матеріали топографо-геодезичних робіт**; г) кадастровий план земельної ділянки; **г) перелік обмежень у використанні земельної ділянки**; д) **відомості про встановлені межові знаки.**

Згідно з абз. 10 ст.1 Закону України «Про землеустрій» план земельної ділянки - графічне зображення, що відображає місцезнаходження, зовнішні межі земельної ділянки та межі земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельних сервітутів), а також розміщення **об'єктів нерухомого майна**, природних ресурсів на земельній ділянці.

Відповідно до ч.1 ст.29 Закону України «Про землеустрій» документація із землеустрою включає в себе текстові та **графічні матеріали** і містить обов'язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації.

Частиною 3 ст.29 Закону України «Про землеустрій» передбачено, що документація із землеустрою у складі текстових матеріалів обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються:

- **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 виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою.**

До пояснювальної записки за рішенням розробника можуть бути додані документи, що підтверджують відомості (інформацію), наведені в ній (ч.4 ст.29 Закону України «Про землеустрій»).

Аналогічно, відповідно до абз.10 ч.1 ст.34 Закону України «Про Державний земельний кадастр» на кадастровому плані земельної ділянки відображаються **контури об'єктів нерухомого майна**, меліоративних мереж, складових частин меліоративних мереж та точки водовиділу, розташовані на земельній ділянці.

Згідно з п.1.3.1 Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, затвердженої наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України № 56 від 9 квітня 1998 року, на топографічних планах масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 достовірно та з потрібною точністю і детальністю (залежно від масштабу плану) **відображують:**

- **будинки і будівлі, їхні характеристики згідно з умовними знаками.**

Будівлі, що виражаються в масштабі плану, відображають за контурами їхніх цоколів. Архітектурні виступи будинків і споруд відображаються, якщо величина їх на плані 0,5 мм і більше.

Частиною 1 ст.198 Земельного кодексу України визначено, що з метою визначення та відновлення меж земельних ділянок виконується комплекс робіт, який охоплюється терміном «кадастрові зйомки».

Відповідно до ч.2 ст.198 ЗК України кадастрова зйомка включає:

а) **геодезичне встановлення меж земельної ділянки;**

б) **погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;**

- в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості;
- г) встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;
- г) виготовлення кадастрового плану.

В пояснювальній записці до технічної документації (с.3-4) Безносько В.В. зазначив, що ним були виконані польові геодезичні роботи по визначенню координат поворотних точок земельної ділянки та її кадастрову зйомку.

При цьому, зазначений комплекс робіт зі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включав, серед іншого, підготовчі роботи, зокрема обстеження земельної ділянки на місцевості та польове горизонтальне знімання з однозначним визначенням і закріпленням в натурі меж земельної ділянки.

Вказаною запискою Безносько В.В. підтвердив, що був на місці розташування даної земельної ділянки і проводив її обстеження, встановлював її розташування на місцевості та можливість зміни її конфігурації.

Тобто, Безносько В.В. чітко бачив і усвідомлював, що на ділянці землі, куди має бути здійснено переміщення частини земельної ділянки 2122485200:09:001:0127, - розташований 3-поверховий будинок, належний Боричку І.В.

Таким чином, діючи умисно та свідомо, у змові з представником ТОВ «СКАЙ ЛЕНД», Безносько В.В. не відобразив у технічній документації інформацію про те, що внаслідок зміни конфігурації земельної ділянки 2122485200:09:001:0127 фактично здійснюється її накладка під об'єкт нерухомого майна, а саме – житловий будинок, який розташований за адресою Закарпатська область, Хустський район, с. Пилипець, 380, та належить на праві приватної власності третій особі – Боричку І.В.

План за результатами кадастрового знімання з координатами поворотних точок земельної ділянки 2122485200:09:001:0127 до зміни конфігурації та після зміни конфігурації даної земельної ділянки та будівлею Боричка І.В. та копія технічної документації із землеустрою, розроблена Безноськом В.В. по земельній ділянці з кадастровим номером 2122485200:09:001:0127 додаються.

Крім того, у технічній документації розробник – інженер-землевпорядник Безносько В.В., діючи умисно та свідомо, за попередньою змовою з замовником ТОВ «СКАЙ ЛЕНД» в особі Носенко Д.А., маючи вільний доступ до відомостей Державного земельного кадастру, вчинив наступні умисні дії:

1) на арк.3 технічної документації – в пункті 1 «Пояснювальна записка» умисно та свідомо зазначив, що на земельній ділянці **нерухоме майно не розташоване**, достовірно знаючи, що там знаходиться частина будинку, належного на праві приватної власності Боричку І.В.;

2) на арк.20 технічної документації – в пункті 8 «Матеріали польових геодезичних робіт і план земельної ділянки, складеного за результатами кадастрової зйомки (збірний кадастровий план)» на графічному зображенні 2122485200:09:001:0127 **не відобразив та приховав інформацію** про те, що власником земельної ділянки 2122485200:09:001:0033 є Боричок І.В.;

натомість в таблиці опису меж умисно зазначив неправдиві відомості про відсутність на земельній ділянці частини об'єкта нерухомого майна – належного на праві приватної власності Боричку І.В. будинку та не відобразив, що межа земельної ділянки «від Д до Е» проходить під вказаним будинком;

3) на арк. 21 технічної документації – в пункті 9 «Кадастровий план» в описі меж земельної ділянки 2122485200:09:001:0127 умисно зазначив неправдиві відомості про відсутність на земельній ділянці частини об'єкта нерухомого майна – належного на праві приватної власності Боричку І.В. будинку та не відобразив, що межа земельної ділянки «від Д до Е» проходить під вказаним будинком;

4) на арк. 23 технічної документації – в пункті 12 «Акт прийому-передачі межових знаків на зберігання» умисно вніс неправдиві відомості про погодження меж земельної ділянки 2122485200:09:001:0127 суміжним землевласником гр. Гойчук В.Ф. – межі «від А до Б», хоча остання такі не погоджувала і відповідний акт не підписувала, її підпис було підроблено.

Варто зазначити, що ні замовник, ні розробник технічної документації не вжили жодних заходів щодо погодження межових знаків з суміжним землевласником – Гойчук В.Ф., яка має у власності земельну ділянку з кадастровим номером 2122485200:09:001:0080.

Згідно з ч.1 ст.30 Закону України «Про землеустрій» погодження і затвердження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому Земельним кодексом України, цим Законом.

Останню ніхто не повідомляв про розробку даної технічної документації, метою якої є зміна конфігурації земельної ділянки 2122485200:09:001:0127.

Гойчук В.Ф. ніхто не пропонував погодити відповідні межі, ні в усній формі, ні в письмовій, хоча таке погодження з суміжним землевласником є обов'язковим згідно з законом (п. «б» ч.2 ст.198 ЗК України).

На момент ініціювання розробки даної технічної документації ТОВ «СКАЙ ЛЕНД» було достовірно відомо, що Гойчук В.Ф. є власником земельної ділянки 2122485200:09:001:0080.

Крім того, розставляючи на графічних матеріалах технічної документації точки «Д» та «Е» земельної ділянки 2122485200:09:001:0127, Безносько В.В. прекрасно розумів, що лінія між вказаними точками (нова межа даної ділянки) проходить прямо під житловим будинком, належним Боричку І.В.

Вказані обставини були очевидними, однак Безносько В.В., діючи умисно, в інтересах ТОВ «СКАЙ ЛЕНД», не тільки закрит на це очі, а ще й по суті склав технічну документацію, засновану на неправдивих відомостях.

Звертаю увагу, що невідповідність розробленої Безноськом В.В. технічної документації щодо зміни конфігурації земельної ділянки 2122485200:09:001:0127 вимогам чинного законодавства констатована судовим експертом.

Так, згідно з висновком експерта за результатами проведення експертного дослідження з питань землеустрою № 04/23-01 від 07.04.2023 технічна документація щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки з кадастровим номером 2122485200:09:001:0127 площею 0,1778 га (цільове призначення – для ведення особистого селянського господарства), розташованої за адресою Закарпатська область, Хустський район, с. Пилипець, ур. «Луги», в натурі (на місцевості) зі зміною конфігурації без зміни площі, розроблена ФОП Безносько В.В., - не відповідає вимогам земельного законодавства та іншим нормативним документам з питань землеустрою та землекористування.

Зокрема, вказана технічна документація не відповідає вимогам:

- ч.1 ст.34 Закону України «Про Державний земельний кадастр»;
- абз.10 ст.1, ч.3 ст.29 Закону України «Про землеустрій»;

- п.1.3.1 Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, затвердженої наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України № 56 від 9 квітня 1998 року.

Також, звертаю увагу, що чинним законодавством та нормативними документами передбачено порядок виправлення помилок в Державному земельному кадастрі, в тому числі у визначенні площ та/або меж земельних ділянок.

Відповідно до ч. 5 ст. 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр» виправлення помилок у відомостях про земельну ділянку може здійснюватися на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) або матеріалів інвентаризації земель чи рішення суду.

Відповідно до абз.3 п.4 розділу VII «Перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр» у разі якщо виявлені помилки у визначенні площ та/або меж земельних ділянок (розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки; невідповідність меж земельної ділянки, вказаних у Державному реєстрі земель, її дійсним межам; невідповідність площі земельної ділянки, вказаної у Державному реєстрі земель, її дійсній площі у зв'язку із зміною методів підрахунку (округлення); присвоєння декільком земельним ділянкам однакових кадастрових номерів), такі помилки за згодою власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності можуть бути виправлені на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або за матеріалами інвентаризації земель. Зміна меж земельної ділянки при виправленні вказаних помилок допускається за письмовим погодженням з особами, яким належить право власності (а щодо земель державної та комунальної власності - право користування) на суміжні земельні ділянки. Про виявлені помилки центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, письмово безоплатно повідомляє власників (користувачів) земельних ділянок.

Відповідно до підпункту 3 пункту 138 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого ПКМУ від 17 жовтня 2012 р. № 1051 помилками у Державному земельному кадастрі є, серед іншого - помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель щодо визначення характеристик об'єктів Державного земельного кадастру в натурі (на місцевості) із порушенням (зміною) їх значень внутрішніх кутів та мір ліній між поворотними точками меж земельних ділянок та/або площі.

Для виправлення помилки до заяви додаються:

- документація із землеустрою (відомості з документації із землеустрою, що включена до Державного фонду документації із землеустрою), на підставі якої до Державного земельного кадастру внесені відомості;

- документація із землеустрою, яка є підставою для виправлення помилок у Державному земельному кадастрі (за наявності).

Таким чином, зміна координат поворотних точок меж земельної ділянки є можливою тільки при виправлення помилки в Державному земельному кадастрі.

Разом з тим, у технічній документації щодо земельної ділянки 2122485200:09:001:0127, розробленої Безносько В. В, якою змінено її конфігурацію – відсутні які-небудь відомості щодо помилки під час формування земельної ділянки з кадастровим номером 2122485200:09:001:0127 та обґрунтування необхідності її підстав для її виправлення.

Наведене також свідчить про невідповідність розробленої Безноськом В.В. технічної документації вимогам Закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру.

Як наслідок, вказаними протиправними діями Безноська В.В. Боричку І.В. спричинено істотної шкоди, адже внаслідок зміни конфігурації земельної ділянки 2122485200:09:001:0127, ТОВ «СКАЙ ЛЕНД» стало власником землі, на якій розташований будинок, належний Боричку І.В. на праві приватної власності, що є відвертим порушенням закону.

Розробляючи вказану технічну документацію, Безносько В.В. вказав завідомо неправдиві відомості та вихідні дані.

У зв'язку з цим, вважаю, що наявні підстави для анулювання кваліфікаційного сертифікату інженера-землевпорядника Безносько В.В. через допущені ним порушення законодавства у сфері землеустрою.

Частиною 1 ст.68 Закону України «Про землеустрій» встановлено, що особи, винні в порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом.

Відповідно до п.5 Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України № 317 від 27 жовтня 2021 року, 5. До повноважень Комісії, серед іншого, належать:

- розгляд письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, саморегульованих організацій у сфері землеустрою стосовно професійної діяльності сертифікованих інженерів-землевпорядників, а також актів, складених за результатами здійснених заходів державного нагляду (контролю) Держгеокадастром;

- прийняття рішень про внесення подання до Держгеокадастру стосовно анулювання сертифіката інженера-землевпорядника у випадках, визначених законом;

- у разі потреби звернення до відповідних уповноважених органів з метою вирішення питань, що належать до її компетенції.

Згідно з п.1 ч.2 ст.68 Закону України «Про землеустрій» 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 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.

Пунктом «в» ч.19 ст.66 Закону України «Про землеустрій» визначено, що кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника анулюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин за поданням Кваліфікаційної комісії в разі встановлення факту порушення інженером-землевпорядником законодавства у сфері землеустрою відповідно до статті 68 цього Закону;

Відповідно до 3 ст.68 Закону України «Про землеустрій» на підставі подання Кваліфікаційної комісії про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, приймає відповідне рішення та повідомляє його письмово у двотижневий строк після надходження відповідного протоколу засідання Кваліфікаційної комісії.

Враховуючи вищевикладене, керуючись ст.ст. 66, 68 Закону України «Про землеустрій», -

ПРОШУ:

1. Прийняти дану скаргу до розгляду.
2. З метою забезпечення права виступити перед Комісією та надати пояснення з приводу даної скарги – засідання проводити за участі мого представника – адвоката Гримута Дмитра Юрійовича в режимі відеоконференції.
3. З цією метою повідомити мене в телефонному режимі за номером та письмово про дату, час і місце проведення відповідного засідання Кваліфікаційної комісії, а також про порядок залучення й участі в ньому мого представника в режимі відеоконференції й усі наявні технічні моменти з даного приводу.
4. Прийняти рішення про внесення подання Держгеокадастру про анулювання кваліфікаційного сертифіката № 014963 від 21.01.2022 року інженера-землевпорядника Безносько Валерія Володимировича за допущені ним порушення законодавства у сфері землеустрою при виготовленні технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки з кадастровим номером 2122485200:09:001:0127 площею 0,1778 га (цільове призначення – для ведення особистого селянського господарства), розташованої за адресою Закарпатська область, Хустський район, с. Пилипець, ур. «Луги», в натурі (на місцевості) зі зміною конфігурації без зміни площі, - на замовлення власника вказаної земельної ділянки ТОВ «СКАЙ ЛЕНД» в особі представника Носенко Д.А.
5. Про прийняте рішення повідомити мене у письмовій формі, надіславши одночасно копію відповідного протоколу Комісії.

Додаток:

1. Копія технічної документації Безноська В.В. по земельній ділянці з кадастровим номером 2122485200:09:001:0127 на 34 арк.
2. Кадастровий план з відображенням меж земельної ділянки з кадастровим номером 2122485200:09:001:0127 до та після зміни її конфігурації на 3 арк.
3. Графічне відображення розташування будинку та межі ділянки під ним на 2 арк.
4. Копія витягів з ДРРРПНМ на будинок та земельну ділянку Боричка І.В. на 4 арк.
5. Копія заяви Гойчук В.Ф. на 1 арк.
6. Копія висновку експерта № 04/23-01 від 07.04.2023 на 29 арк.
7. Копія свідоцтва про право на заняття адвокатською діяльністю на 1 арк.
8. Копія ордера на 1 арк.

18.08.2023 року



Боричок І.В.