

Кваліфікаційній комісії  
Державної служби України з питань геодезії,  
картографії та кадастру  
03151 м. Київ, вул. Святослава Хороброго, 3

Холодна Валентина Володимирівна

**СКАРГА**  
**на дії сертифікованого інженера-землевпорядника**

У відповідності до ст.ст. 66, 68 Закону України «Про землеустрій» подас на розгляд Комісії матеріали щодо порушень земельного законодавства розробником документації із землеустрою ТОВ «СКІФ», у складі якого працюють сертифікований інженер землевпорядник : Жерьобкін Олександр Валерійович (сертифікат N 003080, від 26.03.2013 та свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника серія ХД №0573 від 12.03.2021)

Мені на праві власності належить нерухоме майно - нежитлова будівля літ.«Б-1» (площа нерухомості 32,40 кв.м., площа забудови приблизно 42,0 кв.м.) за адресою: Харківська область, Харківський район, смт Покотилівка, вул. Незалежності ,57-А .

Договір нотаріально посвідчений Приватним нотаріусом Харківського районного нотаріального округу Гаражою Н.П., 05.08.2021р. реєстр №2797, реєстрація права власності на придбане майно здійснена тим же нотаріусом 05.08.2021р. в Державному реєстрі речових прав на майно під номером 3066835.

Придбана мною нежитлова будівля літ.«Б-1» за адресою: Харківська область, Харківський район, смт Покотилівка, вул. Незалежності ,57-А на підставі договору купівлі-продажу нежитлової будівлі від 05.08.2021 року знаходилась на земельній ділянці площею 0,1867 га с кадастровим номером 6325158200:00:009:0122.

До набуття права власності позивачем, раніше право власності на нежитлову будівлю літ.Б-1 за адресою: Харківська область, Харківський район, смт Покотилівка, вул. Незалежності ,57-А - було зареєстроване за Покотилівською селищною радою Харківського району Харківської області.

На зазначеній земельній ділянці площею 0,1867 га с кадастровим номером 6325158200:00:009:0122 за адресою: Харківська область, Харківський район, смт Покотилівка, вул. Незалежності ,57-А також знаходились будівлі , які перебували на балансі Покотилівської селищної ради (на теперішній час Височанської селищної ради) , а саме : нежитлова будівля літ.«А-1» (площа нерухомості 68,90 кв.м., площа забудови приблизно 78,90 кв.м.) та майстерня літ.«Г-1» (площа забудови приблизно 104,52 кв.м.) зазначені будівлі не зареєстровані в реєстрі речових прав на майно , правоустановчі документи на ці будівлі у Височанській селищній раді відсутні.

Відповідно до ч.1 ст.377 ЦК України, до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначений, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування.

В силу нерозривного поєднання нерухомого майна із земельною ділянкою, на якій воно розташовано - право користування земельною ділянкою є невід'ємним від розташованого на ній нерухомого майна щонайменше в зовнішніх межах будівлі та в межах, необхідних для її нормальної експлуатації, так званий принцип цілісності (єдності) юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, який хоча безпосередньо і не закріплений



у загальному вигляді в законі, тим не менш знаходить свій вияв у правилах статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України, інших положеннях законодавства.

Зазначені правові висновки з питань застосування принципу цілісності (єдності) нерухомого майна із земельною ділянкою, застосування ст.ст.120 ЗК України, ст.377 ЦК України та інших положень законодавства, неодноразово висловлювались Великою Палатою Верховного Суду у постановках від 18 квітня 2018р. у справі № 439/212/14-ц; від 04 грудня 2018р. у справі №910/18560/16 ; від 05 грудня 2018р. у справі №713/1817/16-ц; від 13 лютого 2019р. у справі №706/563/15-а; від 03 квітня 2019р. у справі №921/158/18.

Так Великою Палатою Верховного Суду у справі №921/158/18 (СДРСР 81139165) - п.51, п.52 наголошують: «Згідно з принципом єдності юридичної дол. земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди (зміст якого розкривається, зокрема, як у статті 120 ЗК України та статті 377 Цивільного кодексу України (далі - ЦК України)) особа, яка законно набула у власність будинок, споруду, має цивільний інтерес в оформленні права на земельну ділянку під таким будинком і спорудою після їх набуття. Отже, відповідно до зазначених правових норм власники споруди мають право на користування земельною ділянкою, на якій вона розташована». Таке право/охоронюваний законом інтерес виникло у мене одночасно з придбанням нерухомого майна у власність, а саме з 05.08.2021 року.

Порядок користування цією ділянкою між мною та Відповідачем, який є фактичним власником нежитлової будівлі літ.«А-1» та недобудованої майстерня літ.«Г-1» щодним правоустановчим документом не визначений.

Не було проведено будівельно-технічне дослідження з визначення ідеальних часток мені та Відповідачу у домоволодінні №57-А в смт Покотилівка по вул.Незалежності після виділення в окремий об'єкт будівлі «Б-1», та будівельно-технічне дослідження з визначення можливих варіантів поділу в натурі земельної ділянки для її використання , на якій розташовані належні мені та відповідачу будівлі.

В липні 2023 року мені стало відомо, що 23.12.2021 року Височанська селищна рада прийняла рішення «Про надання дозволу на поділ земельної ділянки комунальної власності для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування , площею 0.1857 га за адресою: смт Покотилівка, вул.Незалежності 57-А»

Згідно вказаного рішення поділ земельної ділянки Височанська селищна рада вирішила провести на дві окремі земельні ділянки, а саме: на земельну ділянку з площею 0.0150 га та на земельну ділянку з площею 0.1717 га. Чим користується Відповідач в своєму рішенні про надання дозволу на поділ, мені не відомо. Підстав для прийняття цього рішення були відсутні.

Про наміри прийняття зазначеного рішення та його прийняття Височанська селищна рада мене жодним чином не повідомила.

08.02.202 року Височанська селищна рада уклала договір з розробником документації із землеустрою ФО-П Телепанова Н.П., яка виготовила технічну документацію щодо поділу земельної ділянки 6325158200:00:009:0122.

19.02.2022 року заява Височанської селищної ради разом із сканованою копією технічної документації надійшли до державного кадастрового реєстратора аналогічну заяву про державну реєстрацію земельної ділянки щодо поділу земельної ділянки 6325158200:00:009:0122 зареєстрована (38-970276725724 від 19.02.2022 року) До заяви була також технічну документацію щодо поділу земельної ділянки 6325158200:00:009:0122 (електронна копія додається).

За результатами розгляду цієї заяви державним кадастровим реєстратором не було прийнято рішення , так як на той час було Указом Президента України №64/2022 від 24.02.2022 Про введення воєнного стану в Україні, в Україні введено воєний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 30 діб. У зв'язку з введенням воєнного стану, введено тимчасові обмеження прав і законних інтересів юридичних осіб в межах та обов'язі, що необхідні для забезпечення можливості запровадження та здійснення заходів правового режиму воєнного стану.

В подальшому долею розгляду цієї заяви та наданої до неї технічну документацію щодо поділу земельної ділянки 6325158200:00:009:0122 , виготовленню ФО-П Телепанова Н.П., Височанська селищна рада не цікавилась.

26.06.2023 року Височанська селищна рада уклала другий договір з розробником документації із землеустрою ТОВ «СКІФ», яка виготовила технічну документацію щодо поділу тієї же самої земельної ділянки 6325158200:00:009:0122.

Вже 27.06.2023 року Височанська селищна рада разом із сканованою копією технічної документації подас до державного кадастрового реєстратора аналогічну заяву про державну реєстрацію земельної ділянки щодо поділу земельної ділянки 6325158200:00:009:0122 зареєстрована (ЗВ-97004154272023 від 27.06.2023 року) До заяви була також додана технічну документацію щодо поділу земельної ділянки 6325158200:00:009:0122 (електронна копія додається).

Тобто фактично за один день ТОВ «СКІФ» та інженер-землевпорядник Жерьобкін Олександр Валерійович провели «всі необхідні роботи та зібрали всі необхідні документи», на підставі яких виготовили технічну документацію щодо поділу тієї же самої земельної ділянки 6325158200:00:009:0122.

В технічній документації відсутні відомості про наявність прав власності на будівлі. Тобто інженер-землевпорядник Жерьобкін Олександр Валерійович не засвідчився кому та на якій підставі належать будівлі на ділянці склав технічну документацію.

Відділом №1 Управління надання адміністративних послуг Головного управління Держгеокадастру у Рівненській області 07.07.2023 року на підставі поданої заяви Височанської селищної ради від 27.06.2023 року були здійснені наступні дії: внесено запис про скасування державної реєстрації земельної ділянки кадастровий №6325158200:00:009:0122, скасування кадастрового номеру 6325158200:00:009:0122 і закриття Поземельної книги відносно земельної ділянки із кадастровим номером 6325158200:00:009:0122; внесено записи про реєстрацію новоутворених земельних ділянок кадастрові номери №6325158200:00:009:0137 і № 6325158200:00:009:0138, відкриття Поземельних книг відносно земельних ділянок кадастровий №6325158200:00:009:0137 і № 6325158200:00:009:0138, земельні ділянки утворені шляхом поділу раніше сформованої земельної ділянки з кадастровим номером 6325158200:00:009:0122 площею 0,1867 га, розташованої за адресою: Харківська область, харківський район, смт Покотилівка, вул.Незалежності,57-А. Подані документи, а саме технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки 6325158200:00:009:0122 суперечать положенням Закону України «Про державний земельний кадастр», «Про землеустрій», Земельному кодексу України.

Відповідно до ст.29 ЗУ «Про землеустрій» 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).

В матеріалах технічної документації із землеустрою, розробленою ТОВ «СКІФ» відсутні будь-які відомості про належність права власності на будівлі, які знаходяться на земельній ділянці кадастровий №6325158200:00:009:0122

В матеріалах документації із землеустрою є технічні паспорти на будівлі та споруди за адресою: Харківська область, смт Покотилівка, вул.Незалежності, 57а, які виготовлені 05.02.2020 р. має примітку: Дані технічного паспорту актуальні протягом року з дня проведення технічної інвентаризації.

**В матеріалах технічної документації щодо поділу земельної ділянки схема розподілу земельної ділянки не затверджена підписом замовника (сторінка 35)**

Також було залишено поза увагою наступні обставини:

- відсутністю мості нотаріальної згоди на такий поділ земельної ділянки під належним мені нерухомим майном відповідно до ст.71-1 Земельного Кодексу України;
- на спірній земельній ділянці знаходиться мос нерухоме майно - нежитлова будівля літ.Б-1, яка не була зазначена на технічній документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки;
- технічна документація із землеустрою та електронний документ не містили інформації та копії правостановлюючих документів на об'єкт нерухомого майна-нежитлову будівлю літ.Б-1 та літ «А-1», літ. «Г-1», які розташовані на земельній ділянці кадастровий №6325158200:00:009:0122;

- наявність набуття мною права користування земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт нерухомості, що перебуває у моїй власності, що свідчить про припинення права користування інших осіб на цю земельну ділянку.

Відповідно до ст.22 Закону України «Про Державний земельний кадастр» - документи, що є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, мають відповідати законодавству.

Викладені факти вказують на умисний характер порушень вимог земельного законодавства з боку розробника та замовника.

На підставі викладеного, можна зробити висновок, що технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки кад. № 6325158200:00:009:0122 (виготовлена ТОВ «СКІФ») не відповідає вимогам діючого Законодавства України, відповідно така документація не містила достатнього переліку відомостей, наявність яких передбачена вимогами земельного законодавства та інших нормативних актів з питань землеустрою та землекористування, необхідних для її затвердження, а також безпосередньо розподілу земельної ділянки кад. № 6325158200:00:009:0122.

Жодним рішенням Височанської селищної ради не було погоджено Технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки кадастровий номер 6325158200:00:009:0122.

Окрім того, в Рішенні Височанської селищної ради від 23.12.2021 року вказані площі поділу земельної ділянки, вони склали 0.0150 га та 0.1717 га. При цьому інженер-землепорядник Жерьобкін Олександр Валерійович маючи технічну можливість поділу земельної ділянки на площі вказані в рішенні проводить поділ на дві земельні ділянки, а саме: на земельну ділянку з кадастровим номером №6325158200:00:009:0137 площа накладення складає 125 кв. м, на земельну ділянку з кадастровим номером 6325158200:00:009:0138 площа - 1742 кв. м.

Враховуючи викладене, керуючись ст. ст. 66, 68 Закону України «Про землеустрій» та Порядком роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста, затвердженням Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 №317, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 07.12.2021 за №1583/37205,

#### ПРОШУ:

- внести на розгляд Комісії вказане звернення та прийняти рішення про внесення подання Держгеокадастру про анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землепорядника Жерьобкіна Олександра Валерійовича (сертифікат N 003080, від 26.03.2013 та свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера-землепорядника серія ХД №0573 від 12.03.2021)

#### Додатки:

копія примірника технічної документації виготовлена ТОВ «СКІФ» в електронному вигляді;  
копія примірника технічної документації, виготовлена ФО-П Телешанова Н.П. в електронному вигляді;

копія договору купівлі-продажу мною нерухомого майна

копія відповіді ТОВ «СКІФ» на мій запит

копія витягу на новоутворену земельну ділянку

25.08.2023 року

*Teles*

В.В.Холодна