

№ _____ у/_____

В.о. голови Державної служби
України з питань геодезії,
картографії та кадастру
Дмитру МАКАРЕНКУ
03151, м. Київ, вул.
Святослава Хороброго, 3

Шановний Дмитро Геннадійовичу!

Управління державного контролю за використанням та охороною земель Департаменту містобудування Львівської міської ради доводить до Вашого відома інформацію щодо можливого порушення земельного законодавства державним кадастровим реєстратором та сертифікованим інженером - землевпорядником.

Рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради народних депутатів від 06.07.1949 №777 було закріплено за Львівським міським трестом зелених насаджень територію земельного масиву під розсадники деревонасаджень в ур."Персенківка-Юсгласівка" Червоноармійського району м.Львова з встановленням меж згідно прикладеного плану загальною площею 58,41 га в тому числі: орної 21,95 га, під існуючими розсадниками 14,11 га, під садами та городами 9,21 га, під вигоном 3,16 га, сіножатті та луків 5,40 га, чагарників 0,55 га, під дорогами 2,95 га, під канавами 0,28 га, під озерами 0,80 га. Крім того стороннє землекористування під садибами та двором комунальних житлових будинків 1,50 га, під проектними вулицями 2,58 га, під залізничною колією 6,00 га, пром-площадкою 4,09 га, разом 14,17 га де вільні місця трест може використовувати лише тимчасово.

На плані відводу земельної ділянки Львівському тресту зелених насаджень під розсадники деревонасаджень №129, погодженого головним архітектором м.Львова Натальченком 21.07.1949 відображено, що для обслуговування семи кам'яних та одного дерев'яного житлових будинків передбачено рішенням площу 1,50 га.

Рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради народних депутатів від 29.01.1970 №39 надано дозвіл тресту "Львівспецкомунбуд" на проектування виробничої бази на території РБУ зеленого будівництва по вул.Персенківка, а також зобов'язано управління головного архітектора м.Львова видати вихідні дані на проектування та відвід земельної ділянки і коректування відводу РБУ зеленого будівництва здійснити після погодження схеми забудови. На підстав зазначеного рішення та плану відводу земельної ділянки тресту "Львівспецкомунбуд" під будівництво виробничої бази по вул.Персенківка №6875 затверджено головним архітектором м.Львова Р.Михом 09.08.1972 за Актом про передачу і показ меж



СЕД Львівської міської ради IT-Enterprise
№2412-вих-120519 від 02.10.2023
Підписувач Бордіян Світлана Петрівна

0.232

ДЕРЖГЕОКАДАСТР
18-264/60-23-КФК від 25.10.2023



№ _____ у/_____

В.о. голови Державної служби
України з питань геодезії,
картографії та кадастру
Дмитру МАКАРЕНКУ
03151, м. Київ, вул.
Святослава Хороброго, 3

Шановний Дмитро Геннадійовичу!

Управління державного контролю за використанням та охороною земель Департаменту містобудування Львівської міської ради доводить до Вашого відома інформацію щодо можливого порушення земельного законодавства державним кадастровим реєстратором та сертифікованим інженером - землевпорядником.

Рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради народних депутатів від 06.07.1949 №777 було закріплено за Львівським міським трестом зелених насаджень територію земельного масиву під розсадники деревонасаджень в ур. "Персенківка-Юсгласівка" Червоноармійського району м. Львова з встановленням меж згідно прикладеного плану загальною площею 58,41 га в тому числі: орної 21,95 га, під існуючими розсадниками 14,11 га, під садами та городами 9,21 га, під вигоном 3,16 га, сіножатті та луків 5,40 га, чагарників 0,55 га, під дорогами 2,95 га, під канавами 0,28 га, під озерами 0,80 га. Крім того стороннє землекористування під садибами та двором комунальних житлових будинків 1,50 га, під проектними вулицями 2,58 га, під залізничною колією 6,00 га, пром-площадкою 4,09 га, разом 14,17 га де вільні місця трест може використовувати лише тимчасово.

На плані відводу земельної ділянки Львівському тресту зелених насаджень під розсадники деревонасаджень №129, погодженого головним архітектором м. Львова Натальченком 21.07.1949 відображено, що для обслуговування семи кам'яних та одного дерев'яного житлових будинків передбачено рішенням площу 1,50 га.

Рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради народних депутатів від 29.01.1970 №39 надано дозвіл тресту "Львівспецкомунбуд" на проектування виробничої бази на території РБУ зеленого будівництва по вул. Персенківка, а також зобов'язано управління головного архітектора м. Львова видати вихідні дані на проектування та відвід земельної ділянки і коректування відводу РБУ зеленого будівництва здійснити після погодження схеми забудови. На підстав зазначеного рішення та плану відводу земельної ділянки тресту "Львівспецкомунбуд" під будівництво виробничої бази по вул. Персенківка №6875 затверджено головним архітектором м. Львова Р. Михом 09.08.1972 за Актом про передачу і показ меж



СЕД Львівської міської ради IT-Enterprise
№2412-вих-120519 від 02.10.2023
Підписувач Бордіян Світлана Петрівна

земельної ділянки від 10.08.1972 інженером-геодезистом управління головного архітектора м.Львова Дволятиком Б.М. здійснено винос на місцевості меж земельної ділянки під будівництво виробничої бази на вул.Персенківка, та передано вказану ділянку в користування тресту "Львівспецкомунбуд". Межі названої ділянки закріплені в натурі геодезичними знаками та показані в натурі представнику тресту "Львівспецкомунбуд" Семезову Ю.П.

Відповідно до державної статистичної звітності за формою 6-зем (Звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності" (річна)) станом на 01.01.2016 року за:

✓ ВАТ "Квіти Львова" (ЗКПО:23967029) обліковувалась земельна ділянка загальною площею 17,7963 га в т.ч. площею 3,37 га під іншими багаторічними насадженнями, площею 4,6391 га під сіножаттями, площею 0,59 га під господарськими будівлями та дворами, площею 2,7672 га під господарськими шляхами і прогонами, площею 6,34 га під іншими відкритими землями без рослинного покриву, площею 0,09 га під штучними водосховищами.

✓ ВАТ "Агрокультура", вул.Чмоли,1 (ЗКПО:23268047) обліковувалась земельна ділянка загальною площею 7,1492 га в т.ч. площею 2,7745 га рілля, площею 0,5064 га інші багаторічні насадження, площею 0,5066 га під господарськими будівлями і дворами, площею 1,2548 га під господарськими шляхами і прогонами, площею 2,1069 га іншими сільськогосподарськими землями.

Відповідно до Витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань від 18.09.2023 №117787137019 станом на 18.09.2023 відсутні відомості, що товариство з обмеженою відповідальністю "Агрокультура захід" (код ЄДРПОУ: 23268047) є правонаступником Приватного акціонерного товариства "Квіти Львова" (код ЄДРПОУ: 23967029).

На виконання наказу Департаменту містобудування від 21.04.2023 №105 спеціалістами управління державного контролю за використанням та охороною земель департаменту містобудування за участю представника управління архітектури та урбаністики департаменту містобудування 23.05.2023 проведено обстеження земельної ділянки на вул.Хуторівці,51 у м.Львові, яка відноситься до земель комунальної власності /акт обстеження від 23.05.2023 №204/.

Встановлено, що ТЗОВ "АГРОКУЛЬТУРА ЗАХІД" (код ЄДРПОУ: 23268047) фактично використовує частину земельної ділянки орієнтовною площею 0,8749га яка є складовою частиною земельної ділянки з кадастровим номером 4610136800:03:002:0051 площею 2,7646га на вул.Хуторівці,51 у м. Львові для обслуговування багатоквартирного житлового будинку загальною площею 224,3 кв.м. (відображений плані відводу земельної ділянки 1949, як дерев'яний житловий будинок) за відсутності відповідних рішень Львівської міської ради щодо надання її в користування та за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки. Доступ до земельної ділянки частково обмежено шляхом облаштування сітчастої огорожі в південній частині обстежуваної земельної ділянки.

Інша частина обстежуваної земельної ділянки орієнтовною площею 1,8897га, яка є складовою частиною земельної ділянки з кадастровим номером 4610136800:03:002:0051 площею 2,7646га на вул.Хуторівці,51 у м. Львові, вільна та не використовується фізичними чи юридичними особами. На вказаній частині

земельної ділянки орієнтовною площею 1,8897га розміщується ґрунтова та щебенева дороги, чагарники та високотрав'яна рослинність.

Цільове призначення та категорія земель сформованої земельної ділянки з кадастровим номером 4610136800:03:002:0051 суперечить містобудівній документації, зокрема:

✓ відповідно до відкоригованого Генерального плану міста Львова масштабу 1:10 000 земельна ділянка знаходиться в межах території малоповерхової та садибної забудови, частково в межах санітарно-захисних зелених насаджень, частково в межах магістральних вулиць районного значення, в межах червоних ліній, частково в межах вулиць і доріг місцевого значення, частково в межах території промислових підприємств.

✓ відповідно до плану зонування території м.Львова Сихівського району, затвердженого ухвалою Львівської міської ради від 21.05.2015 №4657 та затвердженого детального плану території затвердженого ухвалою Львівської міської ради від 05.03.2020 №6416 "Про затвердження детального плану території у районі вул.Хуторівки, вул.Персенківки" земельна ділянка частково розташована в межах функціонування зони Г-3 – навчальні зони призначаються для розташування вищих навчальних закладів та закладів середньої спеціальної освіти, частково Р-3 – рекреаційні зони озеленених територій загального користування, частково Л-1 – озеленені території (неужитки, СЗЗ, круті схили) та частково ТР-2 – зона транспортної інфраструктури (вулична мережа).

Враховуючи наведене, беручи до уваги представлений ТзОВ "АГРОКУЛЬТУРА ЗАХІД" (лист від 19.06.2023 №2-9968/АП-2403) план земельної ділянки площею 2,7646 га за адресою м.Львів, вул.Хуторівка,51, який є складовою частиною технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробленою сертифікованим інженером-землевпорядником Заяць Миколою Романовичем (*кваліфікаційний сертифікат від 13.02.2013 №002421, свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника серія КТ №0073 від 12.08.2020*), вбачається що формування земельної ділянки площею 2,7646 га за категорією землі житлової та громадської забудови за кадастровим номером : 4610136800:03:002:0051 здійснено частково за рахунок вільних земельних ділянок, зокрема земель сільськогосподарського призначення та земель магістральних вулиць районного та місцевого значення, а сама зміна цільового призначення земельної ділянки з одночасним її формуванням /ст.79¹ Земельного кодексу України/ здійснена не за проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а за технічною документацією із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Крім того на земельній ділянці орієнтовною площею 0,8749га, знаходиться водойма, що також зафіксовано на плані земельної ділянки розробником – сертифікованим інженером-землевпорядником Заяць Миколою Романовичем, проте межі прибережної захисної смуги не відображено в даній документації із землеустрою, що суперечить ст.60 Земельного кодексу України та ст.88 Водного кодексу України.

Межі прибережних захисних смуг, пляжних зон зазначаються в документації із землеустрою, містобудівній документації на місцевому та регіональному рівнях та позначаються органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування на місцевості інформаційними знаками. Відомості про межі

прибережних захисних смуг, пляжних зон вносяться до Державного земельного кадастру як відомості про обмеження у використанні земель.

Експертом Головного управління Держгеокадастру у Вінницькій області було присвоєно кадастровий номер : 4610136800:03:002:0051 земельній ділянці площею 2,7646 га, запис від 28.09.2022 року та присвоєно код цільового призначення по класифікатору земель 02.03 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, за категорією землі житлової та громадської забудови.

Одночасно слід зазначити, що відповідно до пункту 23 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України до внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення. Рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок у таких випадках приймається щодо:

- ✓ земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, - за рішенням відповідного органу;

- ✓ земельних ділянок приватної власності - сільськими, селищними, міськими радами, на території яких розташована відповідна земельна ділянка.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що передбачає зміну цільового призначення земельної ділянки, затверджується органом, що приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Зміна цільового призначення земельних ділянок, розташованих у межах функціональних зон, визначених генеральними планами населених пунктів, планами зонування (щодо земельних ділянок у межах населених пунктів), детальними планами територій (щодо земельних ділянок за межами населених пунктів), затвердженими до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель", або протягом двох років з дня його опублікування (якщо розроблення відповідного генерального плану населеного пункту, плану зонування, детального плану територій розпочалося до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель") може здійснюватися їх власниками (у визначених законом випадках - користувачами) без розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з дотриманням вимог частини п'ятої статті 20 цього Кодексу:

- ✓ у разі якщо відомості про функціональну зону, в межах якої розташована земельна ділянка, внесені до Державного земельного кадастру;

- ✓ до внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони - на підставі витягу з містобудівної документації. Форма витягу повинна містити відомості про функціональну зону та всі обмеження у використанні земель (у тому числі у сфері забудови), зазначені у містобудівній документації, та затверджується Кабінетом Міністрів України у Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження 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 території);
- ✓ генерального плану населеного пункту (у разі відсутності плану зонування та щодо земельних ділянок у межах населеного пункту, на які не затверджений детальний план території);
- ✓ детального плану території;
- ✓ містобудівної документації регіонального рівня (щодо земельних ділянок за межами населених пунктів, на які не розроблено детальний план території).

Пунктом 4 ст.25 Закону України "Про землеустрій" встановлено, що 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, а в паперовій формі - підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою.

Згідно із п.а) частини 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.

Підпунктом 2 пункту 4 ст.9 Закону України "Про Державний земельний кадастр" встановлено, що державний кадастровий реєстратор перевіряє відповідність поданих документів вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою та містобудівної документації.

Відповідно до ст.68 Закону України "Про землеустрій" кваліфікаційна комісія за результатами розгляду письмових звернень органів державної влади та місцевого самоврядування 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 держави, територіальної громади, на підставі розгляду письмових звернень таких осіб, органів державної влади, органів місцевого самоврядування.

Враховуючи наведене, вбачаються грубі порушення земельного законодавства, принципів землеустрою з боку розробника документації із землеустрою та державного кадастрового реєстратора.

В зв'язку з цим, просимо:

1. Провести службове розслідування стосовно дій державного кадастрового реєстратора щодо державної реєстрації земельної ділянки площею 2,7646га за кадастровим номером 4610136800:03:002:0051, зокрема дотримання вимог законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів та містобудівній документації.

2. Розглянути на засіданні Кваліфікаційної комісії дії сертифікованого інженера-землевпорядника Зайця Миколи Романовича (кваліфікаційний сертифікат від 13.02.2013 №002421) з розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) площею 2,7646га, за кадастровим номером 4610136800:03:002:0051 для обслуговування багатоквартирного житлового будинку загальною площею 224,3 кв.м. на вул.Хуторівці,51 у м. Львові, зокрема дотримання вимог законодавства у сфері землеустрою та містобудівній документації, що призвело до порушення прав та законних інтересів територіальної громади.

3. Про вжиті заходи та їх результати повідомити управління державного контролю за використанням та охороною земель департаменту містобудування Львівської міської ради.

Додатки:

✓ копія рішення виконавчого комітету Львівської міської ради народних депутатів від 06.07.1949 №777 на 1 аркуші;

✓ копія рішення виконавчого комітету Львівської міської ради народних депутатів від 29.01.1970 №39 та копія Акту про передачу і показ меж земельної ділянки від 10.08.1972 на 2 аркушах;

✓ копія акт обстеження земельної ділянки на вул.Хуторівці,51 у м.Львові від 23.05.2023 №204 на 5 аркушах;

✓ витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань від 18.09.2023 117787137019 на 8 аркушах;

✓ копія плану земельної ділянки площею 2,7646 га за адресою м.Львів, вул.Хуторівка,51, який є складовою частиною технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробленого сертифікованим інженером-землевпорядником (2022) на 1 аркуші;

✓ матеріали фотофіксації будинку та земельної ділянки на 3 аркушах.

З повагою
начальник управління

Світлана БОРДІАН

Віктор ФАРІОН
297569