

До Кваліфікаційної Комісії з видачі та анулювання кваліфікаційних сертифікатів сертифікованим інженер-землевпорядникам при Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру, вул. Народного Ополчення, 3, м.Київ, 03151, тел.: (044) 299-35-32, електронна пошта: land@land.gov.ua

Лабань Володимир Васильович,

Скарга

(на дії сертифікованого інженер-землевпорядника).

Я, Лабань Володимир Васильович, є власником житлового будинку із господарчими будівлями та спорудами, що розташований по вулиці Лісова 19, що в селі Солобківці Хмельницького району Хмельницької області та приналежну для їх обслуговування земельну ділянку, розміром: 0,25 га – для обслуговування житлового будинку із господарчими будівлями та спорудами та 0,08 – для ведення особистого селянського господарства, яка була виділена моєму спадкодавцеві відповідно до рішення Солобковецької сільської ради Ярмолинецького (нині Хмельницького) району Хмельницької області від 21.06.1996 року. Вказане майно, я набув у власність після смерті своєї бабці, Політайко Розалії Петрівни, яка померла 30.11.2003 року.

На даний час я хочу подарувати належний мені будинок своєму синові, але зробити цього не можу, оскільки, для вчинення нотаріальної дії, необхідний кадастровий номер земельної ділянки на якій розташований мій будинок із допоміжними будівлями та спорудами.

Розробники документації виготовити мені технічну документації із землеустрою, не мають можливості, оскільки, при проведенні інвентаризації земель, розробник, сертифікований інженер-землеупорядник, Кольбух Андрій Васильович

визначив

належні мені земельні ділянки для обслуговування житлового будинку із господарчими будівлями та спорудами та ведення особистого селянського господарства, - як землі лісогосподарського призначення, кадастровий номер 6825887200:02:021:0003, і це при тому, що мою хату з приналежними мені будівлями та спорудами, видно, навіть, із спутникової карти. (Вказані обставини підтверджуються висновком експерта №1072ед/023, копію якого додаю до скарги).

З проханням виправити вказані помилки та недоліки я звертався до державного кадастрового реєстратора та до розробника документації, але у задоволенні мого прохання мені було відмовлено, з тих підстав, що документація із землеустрою земельної ділянки кадастровий номер 6825887200:02:021:0003, як вважають розробники та посадові особи ГУ Держгеокадастру – відповідає вимогам законодавства.

Вказаними діями, сертифікований інженер-землеупорядником, Кольбух Андрієм Васильовичем, було грубо порушено вимоги положень нормативно-правових актів, нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил у сфері землеустрою, що в свою чергу є підставою для анулювання кваліфікаційного сертифіката (ст.ст. 66,68 Закону України «Про землеустрій»). Грубим порушенням є відсутність хоча б одного із, передбачених статтею 57 вказаного Закону, документу



«За змістом статті 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. Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то у разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.

Згідно статті 120 ЗК України (в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування - на підставі договору оренди.

При відчуженні будівель та споруд, які розташовані на орендованій земельній ділянці, право на земельну ділянку визначається згідно з договором оренди земельної ділянки.

У разі переходу права власності на будинок або його частину від однієї особи до іншої за договором довічного утримання право на земельну ділянку переходить на умовах, на яких вона належала попередньому власнику.

При переході права власності на будівлю та споруду до кількох осіб право на земельну ділянку визначається пропорційно часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено у договорі відчуження будівлі і споруди.

При переході права власності на будівлю або споруду до громадян або юридичних осіб, які не можуть мати у власності земельні ділянки, до них переходить право користування земельною ділянкою, на якій розташована будівля чи споруда.

Зазначена норма закріплює загальний принцип цілісності об'єкту нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. За цією нормою визначення правового режиму земельної ділянки перебуває у прямій залежності від права власності на будівлю і споруду та передбачається механізм роздільного правового регулювання нормами цивільного законодавства майнових відносин, що виникають при укладенні правочинів щодо набуття права власності на нерухомість, і правового регулювання нормами земельного і цивільного законодавства відносин при переході прав на земельну ділянку у разі набуття права власності на нерухомість.

При цьому при застосуванні положень статті 120 ЗК України у поєднанні з нормою статті 125 ЗК України слід виходити з того, що у випадку переходу права власності на об'єкт нерухомості у встановленому законом порядку, право власності на земельну ділянку у набувача нерухомості виникає одночасно із виникненням права власності на зведені на земельній ділянці об'єкти. Це правило стосується й випадків, коли право на земельну ділянку не було зареєстроване одночасно з правом на нерухомість, однак земельна ділянка раніше набула ознак об'єкта права власності.» - правовий висновок ВСУ у справі за № 6-2225 цс16.

Тобто, в порушення ст. 20 ЗК України, А.В.Кольбук, здійснив зміну цільового призначення земельної ділянки, за технічною документацією щодо інвентаризації земель.

Щодо формування земельної ділянки:

Ст. 79-1 ЗК України, вказує, що формування земельних ділянок здійснюється:

у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;

шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;

шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;

за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)),

Вказана норма ЗК України (ст.79-1) розповсюджується на формування нових земельних ділянок, оскільки, виникла вона 07.07.2011 року, до цього часу люди також жили, набували права на майно і держава як гарант їхніх прав, гарантує непорушність права власності.

Зміни в законодавстві, революції (в прямому значенні цього слова) не мають порушувати прав гарантованих Конституцією України та міжнародною Конвенцією з прав людини.

Тому, з метою непорушності права власності законодавець передбачив п. 2 Розділ VII «Прикінцеві та перехідні положення» в якому вказано, що земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

У разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності) або їхніх спадкоємців чи особи, яка подала заяву про визнання спадщини відумерлою, якщо така справа прийнята до провадження судом або іншої, визначеної законом особи

Щодо права власності.

До 01.01.2004 право власності виникало з моменту передавання речі.

Вказане передбачено ст. 128 ЦК УРСР (Право власності (право оперативного управління) у набувача майна за договором виникає з моменту передачі речі, якщо інше не передбачено законом або договором.

На вказані правовідносини, які наразі я й захищаю, розповсюджується і право на земельні ділянки. Тому мій спадкодавець був власником земельних ділянок, що розташована в селі Солобківці Ярмолинецького (нині Хмельницького) району Хмельницької області, що розташована по вулиця Лісова 19, вказане право перейшло й до мене.

П.1 Розділ X «Перехідних Положень» ЗК України – (установити, що рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», є підставою для реєстрації права власності на земельні ділянки цих громадян або їх спадкоємців відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Державна реєстрація таких земельних ділянок здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)).

Вказане узгоджується із постановою Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 року викладеної у справі № 372/5635/13-ц – в якій вказано, що право користування земельними ділянками, набуте відповідно до законодавства, чинного на час виникнення права постійного користування, належить громадянам або юридичним особам незалежно від отримання правостановлючих документів.

Тобто, моє право власності на земельну ділянку посвідчується рішенням органу місцевого самоврядування, прийнятого до 2004 року, про передачу мені вказаної земельної ділянки у власність.

Щодо норм, які грубо порушив сертифікований інженер-землеупорядник.

В Україні триває процес децентралізації влади, на виконання якого Розпорядженням Кабінету Міністрів України № 60-р від 31 січня 2018 р «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» було передбачено, що формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в межах, визначених перспективним планом формування територій громад, проводиться шляхом проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної власності з подальшою передачею зазначених земельних ділянок у комунальну власність відповідних об'єднаних територіальних громад згідно із статтею 117 Земельного кодексу України. (Вказане Розпорядження втратило чинність 17.11.2020 року)

Постановою Кабінету Міністрів України № 1113 від 16 листопада 2020 року «Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин», Державній службі з питань геодезії, картографії та кадастру дано вказівки - про забезпечення прискорення проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної власності.

Одним із остаточних нормативних актів, які прийняв законодавець на реалізацію курсу децентралізації влади є закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» (Закону України 1423-ІХ).

На виконання вказаних нормативно-правових актів Держава України в особі, Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру уклала з Вами, як розробником документації, договір на проведення інвентаризації земель державної власності, в тому числі на території Хмельницької області тодішнього Ярмолинецького, а нині Хмельницького району.

Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

У разі виявлення при проведенні інвентаризації земель державної та комунальної власності земель, не віднесених до тієї чи іншої категорії, віднесення таких земель до відповідної категорії здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування на підставі відповідної документації із землеустрою, погодженої та затвердженої в установленому законом порядку. (Стаття 35 закону України «Про землеустрій»)

При цьому законодавець передбачив, що інвентаризація масиву земель сільськогосподарського призначення проводиться з певними особливостями.

Інвентаризація земель, державна інвентаризація земель та земельних ділянок проводиться з урахуванням принципів плановості, достовірності та повноти даних, послідовності і стандартності процедур, доступності використання інформаційної бази, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології їх оброблення. (Пункт 4 Порядку проведення інвентаризації, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 476 від 05 червня 2019 р.)

Об'єктами державної інвентаризації земель та земельних ділянок є несформовані земельні ділянки та земельні ділянки, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі.

Також у вказаному Порядку законодавець передбачив вихідні дані для проведення інвентаризації земель.

Виконавцями інвентаризації земель є:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою;
- фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Сертифікованими інженерами-землевпорядниками є особи з вищою освітою у галузі знань землеустрою, що мають стаж роботи за спеціальністю не менше одного року, склали кваліфікаційний іспит та одержали сертифікат.

Кваліфікаційна комісія Державної Служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, діє на підставі Закону України «Про землеустрій» та Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника та інженера-геодезиста, що затверджена Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 28.07.2017 № 392 та зареєстрована у Міністерстві юстиції України 22 серпня 2017 р. за № 1044/30912.

Пунктом 1 вказаного Порядку визначено, що цей порядок визначає основні засади роботи Кваліфікаційної комісії, процедуру видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника та інженера-геодезиста.

Тому, роботи з інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок включають обстежувальні, топографо-геодезичні та проектно-вишукувальні роботи, складення і оформлення технічної документації в паперовій та електронній формі.

Обстежувальні роботи включають збір та аналіз виконавцем вихідних даних для проведення інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок, складення робочого інвентаризаційного плану.

У разі відсутності відомостей у Державному земельному кадастрі виконавець за координатами поворотних точок, зазначених у проекті землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або іншій документації із землеустрою, за якою здійснювалося формування земельних ділянок, визначає межі таких ділянок, угідь, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та зазначає їх на робочому інвентаризаційному плані.

Топографо-геодезичні роботи виконуються в єдиній державній системі координат з метою визначення або уточнення меж меліоративних мереж або їх складової частини (складових частин), земельних ділянок, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та угідь, які потребують уточнення або за якими неможливо визначити такі межі під час виконання обстежувальних робіт.

Окремо складаються переліки земельних ділянок (земель), відповідно до яких готуються пропозиції щодо узгодження даних, отриманих за результатами проведення інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок, з інформацією, що міститься в документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та в Державному земельному кадастрі наданих у власність (користування) з присвоєнням кадастрових номерів:

На зведеному інвентаризаційному плані зазначаються межі:

об'єкта інвентаризації;

земельних ділянок, наданих у власність (користування);

В моєму користуванні перебуває 0,3300 га земельної ділянки, призначеної для обслуговування житлового будинку із господарчими будівлями та спорудами та ведення особистого селянського господарства.

За результатами проведення інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок виконавцями розробляється технічна документація відповідно до статті 57 Закону України "Про землеустрій".

У разі виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру щодо меж земельних ділянок та/або інших відомостей про земельні ділянки, на кадастрових планах відповідних земельних ділянок зазначаються виправлені відомості про них, а саме існуючі межі земельних ділянок, існуючі координати поворотних точок меж земельної ділянки та пропозиції щодо виправлення меж земельних ділянок, проектні координати поворотних точок меж земельної ділянки.

Кадастрові плани земельних ділянок, помилки у відомостях Державного земельного кадастру щодо яких виправляються, погоджуються з власниками таких земельних ділянок (якщо земельна ділянка перебуває в користуванні - також із землекористувачем) до внесення змін до відомостей до Державного земельного кадастру.

Відомості, отримані за результатами інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок, вносяться до Державного земельного кадастру відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051

Розробником документації із землеустрою, була розроблена відповідна документація з інвентаризації, на підстав якої були внесені відповідні відомості до Державного земельного кадастру, але при проведенні ним інвентаризації земель державної власності, **належна мені земельна ділянка під обслуговування житлового будинку із господарчими будівлями та спорудами, а також для ведення особистого селянського господарства, віднесена ним до земель лісгосподарського призначення, через що я не можу розпорядитися своїм майном, а саме житловим будинком із господарчими будівлями та спорудами.**

Тобто, при розробці документації із землеустрою щодо інвентаризації земель державної власності, сертифікований інженер-землеупорядник, А.В.Кольбук, не вказав земельну ділянку під обслуговування житлового будинку із господарчими будівлями та спорудами, а

також для ведення ОСГ, та не вказав місцезнаходження самих будівель на земельній ділянці, а відніс належну мені земельну ділянку до державної форми власності, із категорією цільового призначення - землі лісогосподарського призначення, чим порушили моє право на вільне володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою та належним мені на праві власності житловим будинком із господарчими будівлями та спорудами.

В свою чергу, державний кадастровий реєстратор, мав би, в силу ч.4 ст. 9 закону України «Про державний земельний кадастр», перевірити відповідність поданих документів вимогам законодавства України та надати розробнику відмову у реєстрації земельної ділянки.

Враховуючи викладене, прошу внести до Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, подання Кваліфікаційної комісії про анулювання кваліфікаційного сертифіката, сертифікованому інженер-землепоряднику, Кольбух Андрію Васильовичу (кваліфікаційний сертифікат №012381 від 29.12.2014) (його анулювання), з підстав порушення сертифікованим інженером-землепорядником законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру, що призвело до порушення прав та законних інтересів замовників документації із землеустрою та фізичних осіб, держави.

Додатки:

1. Копія паспорта громадянина України та кода;
2. Копія свідоцтва про смерть спадкодавця, Політайко Р.П.;
3. Копія архівної виписки від 07.10.2022 року;
4. Графічні матеріали місця розташування будинку;
5. Копія електронного технічного паспорта на нерухоме майно;
6. Копія заяви до ГУ Держгеокадастру у Хмельницькій області від 22.06.2023 року;
7. Копія висновку експерта №1072ед/023 – на 20 аркушах.

Розгляд скарги прошу проводити з моєю або мого представника участю, про що мене повідомити заздалегідь.

18.12.2023 року  /В.В.Лабань/.