



## ДЕРЖГЕОКАДАСТР

Головне управління Держгеокадастру в Івано-Франківській області  
вул. Сахарова, 34, м. Івано-Франківськ 76014, тел.(факс) (0342) 78-93-90  
25.01.2024 21-9-0.41-428/0/2-24  
E-mail: [ivano-frankivsk@land.gov.ua](mailto:ivano-frankivsk@land.gov.ua) Код ЄДРПОУ 39767437

№ \_\_\_\_\_ на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Держгеокадастр  
Кваліфікаційна комісія

Про порушення вимог  
нормативно-правових  
актів у сфері землеустрою

Відповідно до положень статті 66 Закону України «Про землеустрій», Кваліфікаційна комісія здійснює контроль за якістю професійної підготовки інженерів-землевпорядників.

Згідно з частиною 1 статті 68 Закону України «Про землеустрій», особи, винні в порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом.

1. Щодо невиконання договірних відносин (порушення ст.28 ЗУ «Про землеустрій»).

Між Головним управлінням Держгеокадастру в Івано-Франківській області (далі – Головне управління) (Замовник) та Товариством з обмеженою відповідальністю «ЛЕНД.КОМ» (Виконавець) укладено Договір про надання послуг № 67-Г від 18.08.2023 (далі – Договір).

Відповідно до п. 1.1. Договору, Виконавець зобов'язувався надати Послуги з проведення державної інвентаризації земель на території Івано-Франківської області відповідно до технічного завдання, календарного плану надання Послуг та умов цього Договору, а Замовник зобов'язувався прийняти надані Послуги та оплатити їх вартість.

Відповідно до пункту 5.3 Договору Виконавець надає послуги за цим Договором виключно в межах обсягу замовлень Замовника відповідно до технічного завдання та календарного плану надання послуг, визначених Додатком № 1,4 до цього Договору.

Згідно з п.3 погодженого технічного завдання (Додаток №1) державній інвентаризації земель підлягають неформовані земельні ділянки державної власності та земельні ділянки державної власності, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі, загальною площею 13046, 00 га.

За результатами надання послуг з проведення державної інвентаризації земель земельні ділянки мають бути сформовані, а відомості про них внесено до Державного земельного кадастру.

ГУ Держгеокадастру в Івано-Франківській області

21-9-0.41-428/0/2-24 від 25.01.2024

Семчук Руслан Миколайович

16.03.03



0.232

ДЕРЖГЕОКАДАСТР

22-19/60-24-КФК від 30.01.2024



Відповідно до календарного плану надання послуг (Додатку № 4) послуги з проведення державної інвентаризації земель мали надаватись в наступні терміни: до 31.10.2023 – 1000, 00 га; до 30.11.2023– 4500, 00 га; до 11.12.2023 – 7546, 00 га.

Згідно з пунктом 5.1 Договору строк (термін) надання Послуг до 11.12.2023 року.

Крім цього, 19.12.2023 Головним управлінням направлено лист № 19-9-0.331-5517/0/2-23 до Карпатського національного природного парку для з'ясування інформації про причини затримки в погодженні технічної документації розробленої ТОВ «ЛЕНД.КОМ».

27.12.2023 на адресу Головного управління надійшла відповідь від Карпатського національного природного парку № 947 від 22.12.2023 до якої долучені листи адресовані ТОВ «ЛЕНД.КОМ», в яких описуються підстави непогодження технічної документації. (копія додається)

Із аналізу даних листів можна дійти висновку, що підставами непогодження Карпатським національним природним парком технічної документації є комплексне недотримання розробником вимог чинного законодавства щодо розробки технічної документації, що в свою чергу свідчить, що порушення строків надання послуг за Договором допущене з вини Виконавця - ТОВ «ЛЕНД.КОМ».

*Крім цього, вважаємо, що ТОВ «ЛЕНД.КОМ» підписавши Договір мав оцінити можливість його вчасного виконання, ризику та негативні наслідки для себе у зв'язку з невиконанням зобов'язань в строк. Юридична особа здійснює свою господарську діяльність на власний ризик, а тому, укладаючи Договір з вказаним строком надання послуг, відповідач повинен був врахувати законодавчо визначені строки погодження та затвердження технічної документації із землеустрою та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру.*

Таким чином, ТОВ «ЛЕНД.КОМ» станом на день закінчення дії договору не надало Головному управлінню жодного Акту приймання – передачі результатів проведення державної інвентаризації земель на території Івано-Франківської області, що свідчить про недотримання погодженого календарного плану надання послуг та загального строку надання послуг, передбаченого п. 5.1 Договору, що в сукупності становить порушення істотних умов договору.

Відповідно до ст. 28 Закону України «Про землеустрій» розробники документації із землеустрою зобов'язані, зокрема: а) 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; б) інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою; в) виконувати всі умови договору; г) виконувати роботи із складання документації із землеустрою у строк, передбачений договором. Максимальний строк складання документації із землеустрою, крім документації із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.

**Отже, не виконавши умови договору у строк ТОВ «ЛЕНД.КОМ» порушив вимоги ст. 28 Закону України «Про землеустрій».**



### **Завдана шкода.**

Відповідно до паспорту бюджетної програми на 2023 рік Міністерства аграрної політики та продовольства України за КПКВК 2803620 «Проведення інвентаризації земель та оновлення картографічної основи Державного земельного кадастру», затвердженого наказом Мінагрополітики від 10.02.2023 №167, плану заходів Держгеокадастру за бюджетною програмою КПКВК 2803620 «Проведення інвентаризації земель та оновлення картографічної основи Державного земельного кадастру» (із змінами від 30.06.2023), затвердженого міністром аграрної політики та продовольства та кошторису Головного управління Держгеокадастру в Івано-Франківській області, затвердженого в.о.Голови Держгеокадастру 28.02.2023 (із внесеними змінами від 31.07.2023) виділено з державного бюджету кошти на проведення державної інвентаризації земель на території Івано-Франківської області в сумі 2 230 866 грн на площу 13 046 га. В зв'язку із невиконанням договору, кошти, виділені з державного бюджету на проведення державної інвентаризації земель не освоєно.

Звідси, завдано збитки державному бюджету України, адже виділені, але не освоєні з державного бюджету кошти на проведення державної інвентаризації земель могли б бути спрямовані на інші цілі.

### **2. Щодо неналежного виконання робіт з землеустрою (порушення ст.ст. 28, 29 ЗУ «Про землеустрій»).**

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель державної власності природно-заповідного фонду Карпатський національний природний парк для збереження та використання національних природних парків (04.03.) загальною площею 4 335, 2826 га на території Зеленської сільської ради Верховинського району Івано-Франківської області виконавцем робіт якої є ТОВ «ЛЕНД.КОМ» (сертифікований інженер-землевпорядник Старунський А.І.), виготовлена на підставі Договору про надання послуг № 67-Г від 18.08.2023, Розпорядження Івано-Франківської обласної державної адміністрації (Івано-Франківська обласна військова адміністрація) «Про проведення державної інвентаризації земельних ділянок» № 281 від 19.07.2023 року, наказу Головного управління Держгеокадастру в Івано-Франківській області «Про проведення державної інвентаризації земель» № 2-ІЗ від 21.07.2023.

Відповідно до статті 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.

Документація із землеустрою розробляється на основі завдання на розробку відповідного виду документації, затвердженого замовником.

Документація із землеустрою у складі текстових матеріалів обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються:

підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється



розроблення документації із землеустрою);  
основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;  
використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;  
використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;  
використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;  
використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;  
використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;  
використана розробником затверджена містобудівна документація, а також вкопювання із такої документації;  
опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);  
опис та обґрунтування проектного рішення;  
інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);  
**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 наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;**  
виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;  
умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проектного рішення);  
інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;  
інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;  
заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 цього Закону.  
Відповідно до статті 57 ЗУ «Про землеустрій» технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель розробляється за рішенням власників (розпорядників) земельних ділянок або за рішенням сільських, селищних, міських рад. Рішення про розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення приймається у порядку, визначеному статтею 35 цього Закону.  
Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель включає:



- а) пояснювальну записку;
- б) матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- в) пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку, та Державному земельному кадастрі;
- г) робочий і зведений інвентаризаційні плани;
- г) переліки земельних ділянок (земель) у розрізі за категоріями земель та угіддями, наданих у власність (користування) з кадастровими номерами, наданих у власність (користування) без кадастрових номерів, не наданих у власність чи користування, що використовуються без документів, що посвідчують право на них, що використовуються не за цільовим призначенням, невитребуваних земельних часток (паїв), відумерлої спадщини;
- д) відомості про меліоративну мережу або її складову частину/частини, в тому числі надані центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері гідротехнічної меліорації земель, для державної реєстрації меліоративної мережі або її складової частини/частин у Державному земельному кадастрі, а також про земельні ділянки, на яких вони розміщені;
- е) відомості про земельні ділянки (частини земельних ділянок) та масиви земель сільськогосподарського призначення, включених до території обслуговування меліоративної мережі.

У разі формування земельної ділянки технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель також включає:

- а) відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- б) кадастровий план земельної ділянки;
- в) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- г) відомості про встановлені межові знаки.

#### **Допущені порушення:**

В пояснювальній записці до технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель державної власності природно-заповідного фонду зазначено наступне:

У розділі 2 «Основні відомості про об'єкт землеустрою» зазначено, що об'єктом землеустрою є землі державної власності природно-заповідного фонду та склад угідь яких становлять згідно класифікації видів земельних угідь -002.02 Пасовища, 003.01 Кам'янисті місця, 005.01 Земельні лісові ділянки вкриті лісовою рослинністю, 006.01 Природні водотоки, 006.03 Озера, прибережні замкнуті водойми, лимани, **007.01 Малоповерхова забудова**, 009.02 Землі під дорогами, зокрема під ґрунтовими. Одночасно, в розділі 12 «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)» зазначено, що на земельних ділянках відсутні будівлі та споруди.

Однак, на земельній ділянці розташований об'єкт нерухомого майна – обсерваторія, який перебуває у власності держави в особі Міністерства освіти і науки України (ід.код 38621185)



Рішенням Івано-Франківського обласного виконавчого комітету від 19.09.1989 № 144 астрономічній і метеорологічній обсерваторії на вершині Піп Іван надано статус пам'ятки архітектури місцевого значення та внесено до державного реєстру нерухомих пам'яток України (пам'ятки містобудування та архітектури місцевого значення), охоронний номер 474.

09.01.2024 Івано-Франківською обласною державною адміністрацією/Івано-Франківською військовою адміністрацією прийнято розпорядження № 12 «Про результати розгляду клопотання юридичної особи із земельних питань» (щодо затвердження технічної документації з інвентаризації земель державної власності). Цим розпорядженням відмовлено Головному управлінню Держгеокадастру в Івано-Франківській області у задоволенні клопотання із земельних питань згідно обґрунтування.

Так, з метою збереження історичного середовища, пов'язаного з пам'яткою довкілля, встановлюють зони охорони пам'яток, створення яких передбачено пунктом «а» частини першої статті 112 Земельного кодексу України. Межі та режими використання зон охорони пам'яток визначаються відповідною науково-проектною документацією і затверджуються відповідним органом охорони культурної спадщини.

Однак, в технічній документації щодо інвентаризації земель та витязі з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 19.12.2023 № НВ-0700736412023, що додані до клопотання Управління, не відображено контури об'єкта нерухомого майна, відсутня інформація про об'єкт нерухомого майна, відомості про обмеження у використанні земель, які встановлюються довкола режимоутворюючого об'єкта (пам'ятка архітектури місцевого значення – обсерваторія на вершині Піп Іван (високогірна обсерваторія «Білий Слон») та в текстових матеріалах технічної документації щодо інвентаризації земель (пункт 12 пояснювальної записки) зазначено, що на земельній ділянці відсутні будівлі та споруди.

Отже, на земельній ділянці площею 4335,2826 га (кадастровий номер 2620884000:40:001:0045) розташований об'єкт нерухомого майна, відомості про який не відображено у поданій на затвердження технічній документації щодо інвентаризації земель державної власності природно-заповідного фонду Карпатського національного природного парку та власником якого не є Карпатський національний природний парк.

Відповідно до Перехідних положень Закону України «Про землеустрій» до 1 січня 2024 року до складу проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки, технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель включається, зокрема:

щодо земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земельних ділянок, розташованих на території чи в межах об'єкта природно-заповідного фонду, його охоронної зони, земель, зарезервованих для заповідання, або в межах прибережної захисної смуги, - інформація про обмеження у використанні земель, додержання режиму охорони та використання відповідної території та вимоги природоохоронного законодавства, надана органом виконавчої





влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища, структурним підрозділом обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища, з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, а також проекти створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду, проекти організації територій та об'єктів природно-заповідного фонду, положення про них та/або схеми формування екологічної мережі, програми у сфері формування, збереження та використання екологічної мережі, а щодо земельних ділянок, розташованих у зоні відчуження або зоні безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, - центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища;

щодо земельної ділянки, розташованої на території об'єкта культурної всесвітньої спадщини, буферної зони, історико-культурного заповідника державного значення, історико-культурної заповідної території, пам'ятки культурної спадщини національного значення, її зони охорони, в історичному ареалі населеного місця та охоронюваній археологічній території, - інформація про наявність у межах земельної ділянки режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини та обмеження у використанні земельної ділянки, надана центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини;

щодо земельної ділянки, розташованої на території пам'ятки культурної спадщини місцевого значення, історико-культурного заповідника місцевого значення, їх зон охорони, - інформація про режимоутворюючі об'єкти культурної спадщини та обмеження у використанні земельної ділянки, надана органом охорони культурної спадщини органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим, обласної, Київської чи Севастопольської міських державних адміністрацій;

Окрім того, згідно з відомостями Державного земельного кадастру, на земельну ділянку державної власності природно-заповідного фонду площею 4335,2826 га (кадастровий номер 2620884000:40:001:0045) накладаються земельні ділянки: площею 0,5436 га (кадастровий номер 2620884001:01:003:0093), площею 0,5000 га (кадастровий номер 2620885001:01:001:0733), площею 1,5000 га (кадастровий номер 2620885001:01:001:0610), площею 0,2900 га (кадастровий номер 2620884001:01:001:0028) та площею 0,2058 га (кадастровий номер 2620884001:01:003:0010).

Проте, в технічній документації щодо інвентаризації земель відсутні відомості про вказані земельні ділянки або пропозиції щодо виправлення відомостей про них.

Також звертаємо увагу на наявні розбіжності у відомостях про суміжних землекористувачів, відображених на кадастровому плані, який є складовою технічної документації із землеустрою, та у витязі з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 19.12.2023 № НВ-0700736412023.



Додатково зазначаємо, що згідно з відомостями Державного земельного кадастру земельна ділянка площею 0,4421 га (кадастровий номер 2620884001:01:001:0036) межує з земельною ділянкою Карпатського національного природного парку, однак в технічній документації щодо інвентаризації земель, що розглядається, та витязі з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 19.12.2023 № НВ-0700736412023 відсутні відомості щодо суміжного землекористувача із зазначеним кадастровим номером.

Згідно зі статтею 28 Закону України «Про землеустрій» розробники документації із землеустрою зобов'язані:

- а) 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;
- б) інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою;
- в) виконувати всі умови договору;
- г) виконувати роботи із складання документації із землеустрою у строк, передбачений договором. Максимальний строк складання документації із землеустрою, крім документації із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору;
- г) страхувати свою професійну відповідальність перед замовниками документації із землеустрою та третіми особами.

Розробники документації із землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.

Розробником документації із землеустрою інженером-землевпорядником не повідомлено зацікавлених осіб про здійснення землеустрою, зокрема, власників земельних ділянок площею 0,5436 га (кадастровий номер 2620884001:01:003:0093), площею 0,5000 га (кадастровий номер 2620885001:01:001:0733), площею 1,5000 га (кадастровий номер 2620885001:01:001:0610), площею 0,2900 га (кадастровий номер 2620884001:01:001:0028) та площею 0,2058 га (кадастровий номер 2620884001:01:003:0010) про здійснення землеустрою. (порушення вимог ст. 28 ЗУ «Про землеустрій»).

Отже, при розробленні технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель ТОВ «ЛЕНД.КОМ» (сертифікований інженер-землевпорядник Старунський А.І.) було порушено законодавство України, що регулює земельні відносини, а також норми і правила при здійсненні землеустрою.

Таким чином, розробник зазначає суперечливі та недостовірні відомості про наявність нерухомого майна, а також сертифікованим інженером-землевпорядником Старунським Анатолієм Івановичем даний факт не досліджено, та очевидно не перевірено на місцевості, що призвело до значних порушень при розробленні технічної документації із землеустрою.

Внаслідок непрофесійних та халатних дій сертифікованого





інженера-землевпорядника Старунського А.І. було виготовлено документацію на земельну ділянку як об'єкта землеустрою із накладкою на вже існуючі ділянки приватної власності та нерухомі об'єкти державної власності, чим порушено вимоги ст. 29 ЗУ «Про землеустрій».

#### **Завдана шкода.**

Оскільки, землевпорядні роботи з інвентаризації земель державної власності природно-заповідного фонду Карпатського національного природного парку не були завершені, то це призвело до неможливості в повній мірі виконувати ним свої основні завдання, з метою виконання яких і було створено Карпатський національний природний парк, а саме:

- збереження та відтворення цінних природних та історико-культурних комплексів і об'єктів на його території;
- створення умов для організованого туризму, відпочинку та інших видів рекреаційної діяльності в природних умовах з додержанням режиму охорони - заповідних природних комплексів та об'єктів Парку;
- організація та здійснення науково-дослідних робіт, у тому числі з вивчення природних комплексів та їх змін в умовах рекреаційного використання, розроблення та впровадження наукових рекомендацій з питань охорони навколишнього природного середовища, відтворення окремих видів флори та фауни, відновлення порушених екосистем, управління та ефективного використання природних ресурсів, організації та проведення моніторингу ландшафтного та біологічного різноманіття;
- відродження місцевих традицій природокористування, осередків місцевих художніх промислів та інших видів народної творчості;
- проведення екологічної освітньо-виховної роботи.

#### **Висновок.**

Відповідно до положень статті 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 таких підстав, зокрема, грубе порушення сертифікованим інженером-землевпорядником вимог положень нормативно-правових актів, норм і правил у сфері землеустрою.

Отже, враховуючи зазначене вище, розробником технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель державної власності природно-заповідного фонду Карпатського національного природного парку, виконавцем робіт якої є ТОВ «ЛЕНД.КОМ» (сертифікований інженер-землевпорядник Старунський А.І) допущено грубі порушення вимог ЗУ «Про землеустрій», що є підставою для звернення Кваліфікаційної комісії з



поданням про анулювання Кваліфікаційного сертифікату інженера-землевпорядника Старунського А.І від 31.03.2015 № 012828.

Додатки:

1. Копія Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель – на 61 арк.
2. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку – на 54 арк.
3. Копія Розпорядження Івано-Франківської обласної державної адміністрації від 09.01.2024 № 12 з обґрунтуванням – на 5 арк.
4. Копія Договору про надання послуг від 18.08.2023 № 67-Г – на 21 арк.
5. Копія листа КНПП від 22.12.2023 № 947 з додатками – на 10 арк.
6. Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на - 2 арк.

Начальник  
Головного управління



6 Док. 2024  
Михайло КАПУСНЯК

Руслан Семчук  
Наталія Наливайко  
521271

Семчук Руслан Миколайович

ГУ Держгеокадастру в Івано-Франківській області  
21-9-0.41-428/0/2-24 від 25.01.2024  
16.30.59

