



ДЕРЖГЕОКАДАСТР  
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ  
У ХАРКІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

вул. Космічна, будинок 21, поверх 8-9, м. Харків, 61165,  
тел. (057) 760 79 01, (057) 760 79 23, e-mail: kharkiv@land.gov.ua  
Код ЄДРПОУ 39792822

07.02.2024 21-20-9.1-975/0/19-24

Держгеокадастр

Кваліфікаційна комісія  
по видачі та анулюванню  
кваліфікаційного сертифіката  
інженера-землевпорядника  
та інженера-геодезиста  
e-mail: kfk99@gmail.com

### Про вжиття заходів

До Головного управління Держгеокадастру у Харківській області надійшла скарга Хворостяного Романа Вікторовича стосовно порушення сертифікованим інженером-землевпорядником ФОП Куріловим Д. І. вимог законодавства, які унеможливають реалізацію його права на оформлення оренди на земельні ділянки з кадастровими номерами 6311200000:25:017:0087 і 6311200000:25:017:0086 та може бути надана у власність/оренду іншим суб'єктам, незважаючи на фактичну наявність на такій ділянці об'єктів нерухомого майна, що належать заявникові на праві приватної власності.

З метою забезпечення якості виконання робіт із землеустрою розробниками документацій, а також дотримання державних стандартів, норм і правил при здійсненні землеустрою та недопущення системного порушення законодавства у сфері землеустрою, згідно з процедурою, визначеною ст. 66 Закону України «Про землеустрій» та на виконання протокольного доручення Держгеокадастру від 07.02.2023 №62/3-23-0.142 повідомляємо наступне.

На підставі договору купівлі-продажу 13 листопада 2020 року Хворостяний Р.В. придбав об'єкти нерухомого майна за адресою: вул. Злагоди (колишня вул. Леніна), 79, м. Люботин, Харківська область, а саме: житловий будинок літ. «Л-1» загальною площею 85,3 кв.м, нежитлову будівлю літ. «Г-1» загальною площею 9 кв.м, нежитлову будівлю літ. «Д-1» загальною площею 285,2 кв.м, нежитлову будівлю літ. «Е-1» загальною площею 281,6 кв.м, нежитлову будівлю літ. «М-1» загальною площею 22,7 кв.м, фундамент літ. «А-1», фундамент літ. «Б-1», фундамент літ. «В-1», фундамент літ. «С-1», що розташовані на земельних ділянках площею 2,0 га з кадастровим номером 6311200000:25:017:0087 та площею 1,7446 га з кадастровим номером 6311200000:25:017:0086 з цільовим призначенням для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.



Вищевказані земельні ділянки, на підставі рішення Люботинської міської ради ІІІ сесії VII скликання від 24.07.2018 року, були сформовані на підставі технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 6311200000:25:017:0079, розробленої 17.02.2020, **сертифікованим інженером-землевпорядником ФОП Куріловим Д.І., кваліфікаційний сертифікат №000997).**

Зазначаємо, що у свою чергу, земельна ділянка з кадастровим номером 6311200000:25:017:0079 площею 3,8 га була надана в оренду Розсою О.О. на підставі договору оренди від 19.02.2003 № 4/8, укладеного з Люботинською міською радою, для будівництва житлового кварталу з об'єктами культурно-побутового призначення.

20.02.2004 за № 4/20 було зареєстровано Угоду до вищевказаного договору оренди.

01.06.2006 за № 040667800005 зареєстровано договір оренди між Люботинською міською радою та Розсоєю В.В. на земельну ділянку, що розташована за адресою: м. Люботин, вул. Леніна, 79, площею 3,7446 га (забудовані землі), кадастровий номер 6311120000:25:017:0079. Земельна ділянка передана для будівництва житлового кварталу з об'єктами культурно-побутового призначення. Договір укладено **строком до 2030 року**. На земельні ділянки розташовані об'єкти нерухомого майна - будівлі бази відпочинку.

До Державного земельного кадастру відомості про земельну ділянку були перенесені з Державного реєстру земель.

Згідно з інформацією, що надійшла засобами електронного зв'язку від суб'єктів реєстрації прав на нерухоме майно, право власності на земельну ділянку з кадастровим номером 6311200000:25:017:0079 зареєстровано за Люботинською міською радою, дата державної реєстрації речового права 09.07.2015 з одночасною реєстрацією права оренди за Розсоєю В.В. строк дії речового права - до 2030 року (витяг додається).

20.08.2015 в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно внесені записи про скасування права оренди на земельну ділянку з кадастровим номером 63111200000:25:017:0079. Підстави скасування запису невідомі.

Одночасно зазначаємо, що об'єкти нерухомості, що розташовані на земельних ділянках з кадастровими номерами 6311200000:25:017:0087 та 6311200000:25:017:0086, на підставі договору купівлі-продажу № 1630 від 12.06.2015 належали Сідоровій М.О.

Станом на дату подання скарги на земельні ділянки з кадастровими номерами 6311200000:25:017:0087 та 6311200000:25:017:0086 зареєстровано право комунальної власності від 12.02.2021 за Люботинською міською радою.

Розроблена технічна документація, яка була долучена до заяви № ЗВ-9701688482020 від 20.02.2020, у відповідності статті 56 Закону України «Про землеустрій» (у редакції, чинній на час розробки документації на підставі рішення Люботинської міської ради про поділ земельної ділянки з кадастровим номером 6311200000:25:017:0079) було визначено, що технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок мала включати:

- а) пояснювальну записку;
- б) технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;
- в) кадастрові плани земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку, або частини земельної ділянки, яка виділяється в окрему земельну



ділянку;

- г) матеріали польових геодезичних робіт;
- г) акт приймання-передачі межових знаків на зберігання при поділі земельної ділянки по межі поділу;
- д) перелік обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень на її використання та наявні земельні сервітути;
- е) нотаріально посвідчена згода на поділ чи об'єднання земельної ділянки заставодержателів, користувачів земельної ділянки (у разі перебування земельної ділянки в заставі, користуванні);
- є) згоду власника земельної ділянки, для земель державної власності - органу, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою, на поділ чи об'єднання земельних ділянок користувачем (крім випадків поділу земельної ділянки у зв'язку з набуттям права власності на житловий будинок, розташований на ній).

У порушення вимог законодавства ФОП Курілов Д.І. було виявлено, що на кадастрових планах, які долучені до документації із землеустрою, не відображено наявні об'єкти нерухомого майна, які належать Хворостяному Р.В. на праві приватної власності на підставі вищезазначеного договору купівлі-продажу.

Також відповідно до положень статті 120 Земельного кодексу України (у редакції, чинній на момент переходу права власності) у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Враховуючи викладене, до набувача права власності на об'єкти нерухомого майна переходить право користування на земельну ділянку, на якій розміщені такі об'єкти, в тому ж обсязі, що були у попереднього користувача.

Відповідно до матеріалів технічної документації щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 631200000:25:017:0079, розробленої ФОП Куріловим Д.І., на об'єкти нерухомості, розміщені на вказаній земельній ділянці, 12.06.2015 було укладено договір купівлі-продажу майна між Буркотою Н.Ю. та Сідоровою М.О.

Положення статті 120 Земельного кодексу України станом на момент переходу права власності на об'єкти нерухомості до Сідорової М.О. не змінювались.

Отже порушуючи вимоги статті 120 Кодексу та статті 56 Закону України «Про землеустрій» ФОП Курілов Д.І. розробив технічну документацію щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 631200000:25:017:0079 **без наявності нотаріально посвідченої згоди на поділ земельної ділянки користувача земельної ділянки, яким фактично на момент видання відповідного рішення Люботинської міської ради та виготовлення технічної документами була Сідорова М.О.**

Вказане твердження підкріплюється правовою позицією Верховного Суду (постанова від 05.02.2020 у справі № 914/393/19), відповідно до якої після відчуження об'єкта нерухомості, розташованого на орендованій земельній ділянці,



договір оренди землі у відповідній частині припиняється щодо відчужувана, однак діє на тих самих умовах стосовно нового власника нерухомості, який з моменту набуття такого права набуває також права оренди земельної ділянки, на якій це майно розміщене, а отже й відповідні права та обов'язки орендаря, у тому числі зі сплати орендної плати за користування земельною ділянкою. Отже, після відчуження об'єктів нерухомості позивач не повинен сплачувати орендну плату за земельну ділянку, користувачем якої вони вже не є, а зобов'язання з такої сплати автоматично виникає у нового власника нерухомості.

Зазначена правова позиція щодо переходу прав і обов'язків землекористувача при відчуженні нерухомості підтверджується і судовою практикою Верховного Суду, зокрема викладена в постановках Верховного Суду від 19.06.2018 у справі № 922/3655/17, від 07.11.2018 у справі № 910/20774/17 у подібних правовідносинах.

При цьому Верховний Суд наголошує, що у разі переходу права власності на нерухомість заміна орендаря земельної ділянки у відповідному чинному договорі оренди землі відбувається автоматично, в силу прямої норми закону, не залежно від того, чи відбулося документальне переоформлення орендних правовідносин шляхом внесення змін у договір стосовно орендаря, оскільки переоформлення лише формально відображає те, що прямо закріплено в законі.

Одночасно зазначаю, що відповідно до частини десятої статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі, зокрема, ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки.

Додатково виявлено наявність об'єктів нерухомого майна на земельних ділянках, які підтверджується технічним паспортом на такі об'єкти та витягами з Державного земельного кадастру, до відомостей яких було внесено зміни про зазначені земельні ділянки у зв'язку з виявленими помилками.

За результатами розгляду просимо Вас розглянути дане питання на кваліфікаційній комісії з питань видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Курілова Д.І.

Додаток: в електронному вигляді.

Начальник

Юрій КУНДРЮКОВ

Інеса Сосіна  
Василь Саранча  
Катерина Сергієнко  
Олександр Белєвцов  
Олена Давидова

