



Прокуратура України

ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСНА ПРОКУРАТУРА
ХМЕЛЬНИЦЬКА ОКРУЖНА ПРОКУРАТУРА

вул. Бориса Антоненка - Давидовича, 10, м. Хмельницький, 29018 факс: (0382) 66-50-41
e-mail: khm_oprok@khmel.gp.gov.ua

04.03.2024 № 50 – 1334 – 23

На № _____ від _____

Кваліфікаційній комісії при
Державній службі України з питань геодезії,
картографії та кадастру
вул. Святослава Хороброго, 3, м. Київ, 03680

Хмельницькою окружною прокуратурою здійснюється процесуальне керівництво у кримінальному провадженні, відомості про яке внесені до Єдиного реєстру досудових розслідувань за №42023242210000039 від 09.08.2023 за ознаками кримінального правопорушення, передбаченого ч. 1 ст. 254 КК України за фактом нецільового (безгосподарського) використання земельної ділянки з кадастровим номером 6825087300:03:002:0008 площею 17,0683 га, яка належить на праві приватної власності ТОВ «Епіцентр К», що призвело до тривалого зниження або втрату її родючості, виведення з сільськогосподарського обороту, порушення структури ґрунту.

Встановлено, що згідно технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, 03.01.2023, розробленої **ФОП Купою Сергієм Сергійовичем** (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника №014971 від 21.01.2022), земельна ділянка з кадастровим номером 6825087300:03:002:0008, яка розташована на території Розсошанської сільської ради Хмельницького району, утворена в результаті об'єднання земельних ділянок з кадастровими номерами 6825087300:03:002:0022, 6825087300:03:002:0020, 6825087300:03:002:0095 та 6825087300:03:002:1024.

Цільове призначення вказаних земельних ділянок змінено із земель сільськогосподарського призначення на категорію земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення всупереч вимогам земельного законодавства, з огляду на наступне.

Згідно із технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, розробленої 03.01.2023 **ФОП Купою Сергієм Сергійовичем** (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника №014971 від 21.01.2022), земельні ділянки з кадастровими номерами 6825087300:03:002:0022, 6825087300:03:002:0020, 6825087300:03:002:0095 та 6825087300:03:002:1024 відносилися до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, вид цільового

Хмельницька окружна

прокуратура

04.03.2024 №50-1664/ВІХ-24

50-1334-23



0.232

ДЕРЖГЕОКАДАСТР

10-59/60-24-КФК від 25.03.2024



призначення 11.02, для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Вид цільового призначення об'єднаної земельної ділянки з кадастровим номером 6825087300:03:002:0008 площею 17,0683 га на даний час 11.02 – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Згідно Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, 26.12.2022 зареєстровано право приватної власності на земельну ділянку з кадастровим номером 6825087300:03:002:0095, згідно якого підстава для державної реєстрації – договір купівлі-продажу земельної ділянки № 642 від 26.12.2022, об'єктом даного договору є земельна ділянка з кадастровим номером 6825087300:03:002:0095 площею 2,7102 га, категорії земель сільськогосподарського призначення, з цільовим призначенням 01.13, для іншого сільськогосподарського призначення, угіддя – землі під сільськогосподарськими будівлями і дворами.

Згідно Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, 26.12.2022 зареєстровано право приватної власності на земельну ділянку з кадастровим номером 6825087300:03:002:0022, відповідно до якого підстава для державної реєстрації – договір купівлі-продажу земельної ділянки № 641 від 26.12.2022, об'єктом даного договору є земельна ділянка з кадастровим номером 6825087300:03:002:0022 площею 3,2741 га, категорії земель сільськогосподарського призначення, з цільовим призначенням 01.13, для іншого сільськогосподарського призначення, угіддя – землі під сільськогосподарськими будівлями і дворами.

Згідно Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, 18.07.2022 зареєстровано право приватної власності на земельну ділянку з кадастровим номером 6825087300:03:002:0020, згідно якого підстава для державної реєстрації – договір купівлі-продажу земельної ділянки № 3798 від 18.07.2022, об'єктом даного договору є земельна ділянка з кадастровим номером 6825087300:03:002:0020 площею 2,4419 га, з цільовим призначенням 12.04, для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства, землі зайняті поточним будівництвом (будівництво яких не розпочато).

Згідно Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, 17.03.2021 зареєстровано право приватної власності на земельну ділянку з кадастровим номером 6825087300:03:002:1024, згідно якого підстава для державної реєстрації – договір купівлі-продажу земельної ділянки № 1967 від 23.12.2020, об'єктом даного договору є земельна ділянка з кадастровим номером 6825087300:03:002:1024 площею 8,6421 га, з цільовим призначенням 03.07, для будівництва і обслуговування будівель торгівлі – землі громадської забудови.

Разом із тим, земельні ділянки із кадастровими номерами 6825087300:03:002:0022, 6825087300:03:002:0020, 6825087300:03:002:0095, 6825087300:03:002:1024, за рахунок яких сформовано земельну ділянку із з

кадастровим номером 6825087300:03:002:0008 площею 17,0683 га, належали до земель сільськогосподарського призначення, цільове призначення яких у встановленому законодавством порядку не змінювалося.

Згідно з інформацією Хмельницької районної військової адміністрації від 30.11.2023 за № 20/05-643/23, відповідно до Схеми планування території Хмельницького району, земельні ділянки з кадастровими номерами 6825087300:03:002:0022, 6825087300:03:002:0020, 6825087300:03:002:0095, 6825087300:03:002:1024 відносяться до території сільськогосподарського призначення.

У місцевому фонді документації із землеустрою відсутні будь-які проекти землеустрою щодо зміни цільового призначення цих земельних ділянок із земель сільськогосподарського призначення на інші категорії, які з огляду на їх пріоритетність у відповідності до ч. 1 ст. 23 Земельного кодексу України повинні надаватися в першу чергу для потреб ведення сільського господарства, ведення лісового господарства та створення території та об'єктів природно-заповідного фонду.

Однак, 29.12.2022 внесені зміни до Державного земельного кадастру щодо земельних ділянок з кадастровими номерами 6825087300:03:002:0022, 6825087300:03:002:0020, 6825087300:03:002:0095, 6825087300:03:002:1024.

Зокрема, у відомостях про державну реєстрацію кожної з цих земельних ділянок, вказано, що документація, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, є проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі зміни їх цільового призначення від 28.12.2022, виготовлений **ФОП Купою Сергієм Сергійовичем** (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника №014971 від 21.01.2022). Разом з тим, в Державному земельному кадастрі вказана документація відсутня.

Відносно земельної ділянки з кадастровим номером 6825087300:03:002:0020 в Державному земельному кадастрі наявний проект відведення земельної ділянки зі зміною цільового призначення з 01.01, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на 12.04, для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства (для будівництва будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства), виготовлений ПП Діоріт Плюс 1» від 08.11.2021.

Відомості щодо земельних ділянок з кадастровими номерами 6825087300:03:002:0022, 6825087300:03:002:0020, 6825087300:03:002:0095, 6825087300:03:002:1024, внесені 29.12.2022 державним кадастровим реєстратором Відділу № 1 Управління надання адміністративних послуг Головного управління Держгеокадастру у Хмельницькій області в Державний земельний кадастр.

Оскільки, під час внесення до Державного земельного кадастру відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки належність земельної ділянки до відповідної функціональної зони визначається за даними Державного земельного кадастру, до моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональне

призначення території, зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється за проектом землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки (станом на 29.12.2022 та станом на даний час, відомості про функціональні зони на території Хмельницької області не внесені).

У такому разі для внесення до відомостей про земельну ділянку змін щодо цільового призначення земельної ділянки Державному кадастровому реєстраторові подаються:

- заява за формою згідно з додатком 12 до Порядку ведення Державного земельного кадастру;
- оригінал документації із землеустрою або оцінки земель, яка є підставою для внесення таких змін;
- електронний документ.

Проте, вищезгадані зміни відносно земельних ділянок з кадастровими номерами 6825087300:03:002:0022, 6825087300:03:002:0020, 6825087300:03:002:0095, 6825087300:03:002:1024 внесені лише на підставі витягів з містобудівної документації, які не відповідають вимогам п.8-1 Прикінцевих та Перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» (в редакції Закону №711-IX від 17.06.2020, який набув чинності 24.07.2021), Вимогам до змісту, структури і технічних характеристик такого електронного документа, встановленим постановою Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 №821 (яка набула чинності 11.08.2021), та якою внесені відповідні зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру та п. 93 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 року № 926.

Відповідно до ч. 16 ст. 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр», визначення державного кадастрового реєстратора, уповноваженого на розгляд таких документів та внесення відомостей до Державного земельного кадастру або надання мотивованої відмови у їх внесенні, здійснюється в день подання заяви за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру за принципом випадковості.

Але в даному випадку, сертифікованим інженером-землевпорядником ФОП Купою Сергієм Сергійовичем (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника №014971 від 21.01.2022) через свій електронний кабінет сформовано заяви не про «внесення змін відомостей до Державного земельного кадастру», а «про внесення виправлених відомостей до ДЗК (за повідомленням)».

У зв'язку з цим, програмне забезпечення Державного земельного кадастру (Національна кадастрова система) не здійснило розподіл цих заяв за принципом випадковості серед Державних кадастрових реєстраторів інших областей, а направила їх конкретно до розгляду Державних кадастрових реєстраторів Відділу №1 Управління надання адміністративних послуг Головного управління Держгеокадастру у Хмельницькій області (за місцезнаходженням району розташування земельних ділянок, в даному випадку Хмельницького).

При виявленні, що сертифікованим інженером-землевпорядником у програмному забезпеченні Державного земельного кадастру невірно сформовано тип заяви, як даному випадку, та те, що Державний кадастровий реєстратор Хмельницької області не має права вносити до Державного земельного кадастру відомості про зміну цільового призначення земельних ділянок, розташованих на території Хмельницької області, та те, що подані документи не відповідають вимогам законодавства, Державний кадастровий реєстратор, відповідно до ч. 6 ст. 26 Закону України «Про Державний земельний кадастр» мав би надати відмову у внесенні до Поземельної книги змін до відомостей про земельну ділянку.

Надалі, державним кадастровим реєстратором позитивно опрацьовані ці заяви, у зв'язку із чим, до Державного земельного кадастру неправомірно внесені відомості про зміну цільового призначення вказаних вище земельних ділянок.

Статтею 28 Закону України «Про землеустрій» визначено, що розробники документації із землеустрою зобов'язані дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, а також норм і правил при здійсненні землеустрою; інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою.

Отже, сертифікованим інженером-землевпорядником **ФОП Купою Сергієм Сергійовичем** (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника №014971 від 21.01.2022) шляхом формування через свій електронний кабінет заяв не про «внесення змін відомостей до Державного земельного кадастру», а «про внесення виправлених відомостей до ДЗК (за повідомленням)», 29.12.2022 внесені відомості до Державного земельного кадастру щодо зміни цільового призначення земельних ділянок з кадастровими номерами 6825087300:03:002:0022, 6825087300:03:002:0020, 6825087300:03:002:0095, 6825087300:03:002:1024 всупереч зазначеним вимогам земельного законодавства.

Згідно ст. 60 Закону України «Про землеустрій», державний контроль за проведенням землеустрою, виконанням запроектованих заходів із землеустрою і дотриманням вимог, встановлених цим Законом та іншими нормативно-правовими актами, при розробленні документації із землеустрою здійснюється органами, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель відповідно до повноважень, визначених законом.

Відповідно до Порядку роботи кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 №317, до повноважень Комісії належить розгляд заяв, документів та матеріалів, що надійшли до Комісії, здійснення контролю за якістю професійної підготовки сертифікованих інженерів-землевпорядників; розгляд письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та органів місцевого самоврядування тощо.

Враховуючи вищевказане, прошу кваліфікаційну комісію перевірити вищевикладені обставини згідно з вимогами статті 68 Закону України «Про

землеустрій» та прийняти відповідне рішення щодо інженера-землевпорядника **Купи Сергія Сергійовича** (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника №014971 від 21.01.2022) за допущені ним порушення законодавства у сфері землеустрою.

Про прийняте рішення прошу повідомити Хмельницьку окружну прокуратуру у встановлений законом строк у тому числі на електронну адресу (khm_oprok@khmel.gov.ua) та паперовому вигляді.

**Керівник Хмельницької
окружної прокуратури**

Дмитро Кушнір (096) 375-85-85



Сергій НАКОНЕЧНИЙ