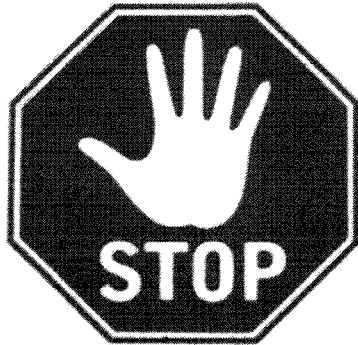




ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «САДОВА 30»

27300, Кіровоградська обл., Кропивницький район, селище Олександрівка,
вул. Садова, 30 Ід.код 41955767, E-mail: Ira-borina@ukr.net



РЕЙДЕРАМ

Державній службі України з питань
геодезії картографії та кадастру

Кваліфікаційній комісії
Державної служби України з
питань геодезії картографії та
кадастру

03151, м. Київ,
вул. Святослава Хороброго, 3

ОСББ «САДОВА 30»
27300, Кіровоградська обл.,
Кропивницького р-ну
селище Олександрівка,
вул. Садова 30/4
Код ЄДРПОУ 41955767
Голова ОСББ
Ірина ЩЕЛКОНОГОВА
Ел.адреса: Ira-Borina@ukr.net

Вих № 77 від 24.04.2024р.

СКАРГА

щодо грубого порушення сертифікованим інженером-землевпорядником
Коржовим Олександром Федоровичем (кваліфікаційний сертифікат
інженера-землевпорядника № 001858 від 25.11.2014р.) та вимог положень
нормативно-правових актів, норм і правил у сфері землеустрою

Викладемо обставини. З 2002 року наш 4-х квартирний будинок за
адресою Садова, 30, селище Олександрівка, Кропивницького району,
Кіровоградської області перебуває в житловому фонді. Мешканці були
належними користувачами огороженої прибудинкової території розміром
2600м² та прибудинкових споруд. (довідка №3977 виданій Олександрівськюю
селищною радою у липні 2002 року із сторінкою техпаспорту – Дод 1.)

В подальшому, в 2010-му році, частина прибудинкової території та
допоміжних приміщень по вул. Садова, 30 була незаконно, без згоди
співвласників будинку передана в користування Котляренко Ю.І., який
побудував на ній житловий будинок за № 28, інші споруди, та паркан, зокрема



на межі між земельними ділянками будинку № 30 и № 28. За таких обставин наша прибудинкова територія зменшилася приблизно до розмірів 2000 м².

В 2018 році мешканцями будинку Садова, 30 було засновано ОСББ «Садова 30». Оформлено право постійного користування на прибудинкову територію. **(Витяг з речових прав про нерухоме майно земельна ділянка кадастровий номер 3520555100:50:067:0026 додаємо -Дод.2)**

Згодом ми випадково дізнались, що в 2012 році по території Садова 30 Котляренко Ю.І. таємно проклав підземний газопровід до свого будинку Садова 28 згідно робочого проекту № 033-12 по газозабезпеченню житлового будинку №28. (Далі робочий проект)

Даний робочий проект є недостовірним. А саме:

- В робочому проекті не вказано, що це двір Садова, 30.
- не відповідає дійсності в натурі. На ньому не відображені прибудинкові споруди Садова, 30 і прибудинкова споруда Садова, 28.
- Не зазначено по горизонталі де саме знаходиться труба.
- В нашому дворі місця, що відображене в робочому проекті немає!
- Жодних дозволів Олександрівської селищної ради на прокладання даного газопроводу не існує. **(Копії листів Олександрівської селищної ради та РДА додаємо Дод. 3)**
- Відсутня будь-яка земельна документація для прокладання даного газопроводу.

Газопровід прокладено з порушеннями правил прокладання газопроводів через відсутність охоронної зони газопроводів: по 2 метри в кожен бік від газової труби. Про необхідність охоронної зони зазначено і на генплані робочого проекту. **(Копія аркушу Генплану Робочого проекту Дод. 4)** Отже охоронна зона вимагає мінімум 4 метрів, в той час як між прибудинковою спорудою Садова,30 та Садова, 28 лиш 1,5 метри. **(Копія схематичного плану земельної ділянки з техпаспорту БТІ ОСББ «Садова 30»- Дод.5)**

На наші численні запити до газової служби з проханням надати інформацію, де саме проходить небезпечний газопровід – та надати відповідні дозволи на прокладання газопроводів та на проведення земельних робіт, а також, технічні умови – нам відмовлено та в інших відповідях **неодноразово заявлено, що Котляренко Ю.І. повинен звернутись до Олександрівського УЕГГ для отримання технічних умов, виготовлення змін до проекту на ремонт газопроводу.** Що є підтвердженням того, що прокладання даного газопроводу можливе іншими законними шляхами. **(Довідка про правила безпеки газопостачання ВАТ «Кіровоградгаз» Дод. 6) та(Запит ОСББ, відповіді ВАТ «Кіровоградгаз», Дод. 7)**

В травні 2021 року Котляренко Ю.І. замовив виготовлення по сфальсифікованому робочому проекту Технічну документацію із

землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (код КВЦПЗ 02.03) за адресою: вул. Садова, 30, смт.Олександрівка, Олександрівська селищна рада, Кропивницький район, Кіровоградська область (далі *Технічна документація*). (Дод 8.)

Вказану *Технічну документацію* розроблено ТОВ «Інститут дослідження проблем оточуючого середовища України». Директор Давидов Д.С. Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника № 000604 від 18.01.2013р. Відповідальний за дотримання якості робіт із землеустрою, землеоціночних робіт та вимог земельного законодавства, стандартів, норм і правил при виконанні робіт із землеустрою та землеоціночних робіт інженер-землевпорядник О.Ф.Коржов. Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника № 001858 від 25.11.2014р.

Отже технічна документація виготовлена

1. Без договору з користувачами земельної ділянки або рішення суду. В документації стверджується, що на частину ділянки вже поширюється право сервітуту. Приводом
2. Без відповідних кадастрових зйомок. Про кадастрові зйомки не попереджено належним чином мешканців Садова, 30. Дозволу – на прохід в наш двір у мешканців не бралось. Оскільки наш двір огорожено та проникнення сторонніх осіб в наш двір мешканці Садова, 30 та камери відео нагляду не зафіксували. Отже можемо стверджувати, що на прибудинковій території Садова, 30 кадастрових зйомок не було.
3. По завідомо сфальсифікованому робочому проекту. (В робочому проєкті відсутні прибудинкові споруди Садова, 30 та Садова, 28 отже відсутня охоронна зона для газопроводу по 2 м. в кожную сторону від газової труби.
4. З порушенням норм ДБН В.1.1-25 та ЦКУ
5. В технічній документації не передбачено погодження з боку користувачів земельної ділянки Садова, 30 (порушення ст. 186 Земельного кодексу України)

Технічна документація використовується Котляренком Ю.І. в якості документального доказу в органах влади. Котляренко Ю.І. намагався неодноразово затвердити її сесією селищної ради, що є порушенням законодавства. В теперішній час додав технічну документацію, як доказ в суд.



Грубі та регулярні порушення земельного законодавства з боку Сертифікованого інженера-землевпорядника Коржова О.Ф. ТОВ «Інститут дослідження проблем оточуючого середовища України призвели до наступних наслідків: незаконного захоплення прибудинкової території Садова, 30 сусідом Котляренком Ю.І., руйнації огорожі Садова,30, яка є нашою власністю, руйнацією прибудинкової споруди, конфліктної ситуації, низки кримінальних проваджень, порушення прав мешканців Садова 30 та перешкоджанню використанню мешканцями Садова, 30 прибудинкової території, яка надана в постійне користування, та прибудинкових споруд, що передані в оперативне управління ОСББ, створює небезпечну ситуацію для мешканців Садова, 30, пов'язану з газом, які, власне, газом не користуються. (Акт про списання житлового будинку з надвірними спорудами по вул. Садова,30 з балансу та передання в оперативне управління ОСББ «Садова 30» додаю- Дод.9)

Отже наступні факти порушень:

1. В 2015 році При виготовленні інженером-землевпорядником О.Ф.Коржовим «Проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки Котляренку Юрію Івановичу у власність для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (код КВЦПЗ) 02.01) за рахунок земель житлової та громадської забудови, які не надані у власність або постійне користування в межах населених пунктів за адресою: вул.Садова, 28, смт.Олександрівка, Олександрівська селищна рада, Олександрівський район, Кіровоградська область», на підставі якого сформовано земельну ділянку 3520555100:50:067:0007 . (Далі Проект землеустрою)

-Мешканців Садова30 не попереджали належним чином про кадастрові зйомки

- З мешканцями Садова 30 не погоджували межі.

(в документації є один підпис без прізвища, ніби то від Садова 30 та прикритий печаткою Олександрівської селищної ради, але факту погодження меж не було, тим більше, що будинок 4-квартирний)

-порушено норми ДБН. Межу прокладено 1м. від нашого будинку 1875 року побудови. (Окремі аркуші «Проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки Котляренку Ю.І.

В окремих аркушах проекту землеустрою Котляренка Ю.І. зазначено, що власник земельної ділянки Садова, 28 претензій до меж не має, Що від А до Б це ділянка Садова,30, та що спірних питань і претензій не має. (Окремі аркуші Проекту землеустрою Дод. -10)

2. В 2018 році проведені роботи та виготовлена документація по відновленню меж за адресою: вул.Садова, 28, смт.Олександрівка,

Олександрівська селищна рада, Олександрівський район, Кіровоградська область кадастровий номер 3520555100:50:067:0007.

- Мешканців Садова 30 не попереджали в законному порядку про відновлення меж. На зауваження мешканців Садова, 30, до невідомих людей - що це за кілки б'ють у нас під порогом - ці люди сіли в авто і втекли. Тільки згодом ми взнали, що це відбулось так зване «відновлення меж», після чого Котляренко Ю.І. встановив свій паркан на відстані 1 м від нашого будинку (1875р. побудови) здвинувши попередню межу, яка була посередині між будинками Садова, 28 та Садова, 30.

- З мешканцями Садова 30 межі не погоджували.

- Представників селищної ради також не було

3. В 2021 році сертифікований інженер - землепорядник Коржов О.Ф. виготовив Технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (код КВЦПЗ 02.03) за адресою: вул. Садова, 30, смт. Олександрівка, Олександрівська селищна рада, Кропивницький район, Кіровоградська область

- посилаючись лише на договір з замовником Котляренко Ю.І. та не маючи законних підстав для початку робіт;

- без відома та згоди користувачів земельної ділянки;

- без дозволу проходу в двір та, власне, і не будучи в дворі Садова 30, тобто кадастрових зйомок фактично не було;

- в технічній документації не передбачено погодження з землекористувачем земельної ділянки ОСББ «Садова 30»

- як привід для виготовлення технічної документації використав сфальсифікований робочий проект, порушуючи існуючі норми ДБН (впритул до прибудинкової споруди ОСББ «Садова 30»

Сертифікований інженер- землепорядник повинен дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил при здійсненні землеустрою, що ігнорується О.Ф.Коржовим:

П.1 частини 5 ст.186 зазначає, що технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту, **погоджується землевласником або землекористувачем** і затверджується особою, яка набуває право суборенди, сервітуту

Частиною другою ст. 28 Закону України «Про землеустрій» передбачено, що розробники технічної документації зобов'язані:

а) **дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил при здійсненні землеустрою;**

б) інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою.

Відповідно до:

вимог ч. 1 ст. 376 ЦК України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети. Частина 4 ст. 376 ЦК України зазначає, якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок.

- Порушено норми ДБН При розміщенні будинків в кварталах із сформованою забудовою для догляду за будинками і здійснення поточного ремонту відстань до межі суміжної земельної ділянки від найбільш виступаючої конструкції стіни будинку слід приймати не менше ніж 1,0 м. При цьому, має бути забезпечене виконання необхідних інженерно-технічних заходів, що запобігатимуть попаданню атмосферних опадів з покрівель та карнизів будівель на територію суміжних ділянок або взаємоузгоджене водовідведення згідно з вимогами ДБН В.1.1-25.

Для нової садибної та дачної забудови відстань від межі слід встановлювати не менше 3 м.

З урахуванням вищевикладених порушень та на підставі:

-частини восьмої ст.66 Закону України «По Землеустрій» Кваліфікаційна комісія здійснює контроль за якістю професійної підготовки сертифікованих інженерів-землевпорядників.

-Статті 68 Закону України «По Землеустрій» Відповідальність за порушення законодавства у сфері землеустрою

Особи, винні в порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом.

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:

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 замовників документації із землеустрою, юридичних або

фізичних осіб, держави, територіальної громади, на підставі розгляду письмових звернень таких осіб, органів державної влади, органів місцевого самоврядування;

Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника анулюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин: за поданням Кваліфікаційної комісії в разі встановлення факту порушення інженером-землевпорядником законодавства у сфері землеустрою відповідно до статті 68 цього Закону; пункт в) частини 19 ст.66 Закону України «Про землеустрій»

Вважаємо, що вказані грубі порушення є підставою для внесення подання Кваліфікаційною комісією Держгеокадастру про позбавлення даного сертифікованого інженера-землевпорядника **О.Ф.Коржова кваліфікаційного сертифіката (його анулювання).**

Просимо:

1. Технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (код КВЦПЗ 02.03) за адресою: вул. Садова, 30, смт.Олександрівка, Олександрівська селищна рада, Кропивницький район, Кіровоградська область визнати як незаконну.

2. Розглянути питання про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника Коржова Олександра Федоровича (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника № 001858 від 25.11.2014р.) кваліфікаційного сертифікату з підстав грубого порушення вимог положень нормативно-правових актів, нормативно-технічних документів, норм і правил у сфері землеустрою.

Додатки:

1. Довідка №3977 виданій Олександрівською селищною радою у липні 2002 року із сторінкою техпаспорту на 2 аркушах – Дод.1.

2. Витяг з речових прав про нерухоме майно земельна ділянка кадастровий номер 3520555100:50:067:0026 на 1 аркуші – Дод.2.

3. Копії листів Олександрівської селищної ради та РДА додаємо на 3 аркушах - Дод.3

4. Копія аркушу Генплану Робочого проекту на 1 аркуші - Дод.4

5. Копія схематичного плану земельної ділянки з техпаспорту БТІ ОСББ «Садова 30» на 1 аркуші – Дод.5.

6. Довідка ВАТ «Кіровоградгаз» про правила безпеки газопостачання на 1 аркуші – Дод.6.

7. Запит та відповіді ВАТ «Кіровоградгаз» на 5 аркушах - Дод. 7

8. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (код КВЦПЗ 02.03) за адресою: вул. Садова, 30, смт.Олександрівка, Олександрівська селищна рада, Кропивницький район, Кіровоградська область – на 23 аркушах – Дод. 8.

9. Акт про списання житлового будинку з надвірними спорудами по вул. Садова,30 з балансу та передання в оперативне управління ОСББ «Садова 30» - на 4 аркушах - Дод.9.

10. Окремі аркуші Проекту землеустрою на 4 аркушах- Дод.10

Голова ОСББ «САДОВА 30»

Ірина ЩЕЛКОНОВА

