

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

Крижанівська Мирослава Олексіївна,

Адреса для листування:

Скарга

(на дії сертифікованого інженер-землевпорядника).

У 2021 році товариством з обмеженою відповідальністю «Західземпроект» код ЄДРПОУ 37943236, як підрядною організацією, було розроблено документацію із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки кадастровий номер 6825887200:02:021:0003, площею 78,5000 га, КВЦПЗ 09:01 (діяльність лісового господарства і пов'язаних із ним послуг) замовником якої було Головне управління Держгеокадастру України у Хмельницькій області, в особі начальника В.М.Василенка.

В державному кадастрі земельна ділянка сформована 06.12.2021, а розпорядження про її затвердження (наявні в публічному доступу) від 28 грудня 2024 року, тобто за три дні із 28 по 30 грудня 2024 року затверджені всі ділянки лісів, а це 19502,0000 га., які розробив підрядник); речове право зареєстроване Чорноострівською селищною радою Хмельницького району 16.02.2022 року (номер запису про право в державному реєстрі прав №46778913).

Обгрунтовано, вважаю, що фактично технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки кадастровий номер 6825887200:02:021:0003, за яку, поряд із іншими ділянками, з бюджету сплачено 1900000,00 (Один мільйон дев'ятсот тисяч) грн. – проведена не була; використовуючи макулатуру, яку підрядник, в особі сертифікованого інженер-землевпорядника, А.В.Кольбух, назвали документацією із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки були «відмиті» гроші із державного бюджету.

Земельна ділянка лісу, яку розробив сертифікований інженер-землевпорядник А.В.Кольбух (сертифікат №012381 від 29.12.2014 року) накладається на землі житлової та громадської забудови, що підтверджено містобудівною документацією.

Отже, в таблиці нижче викладаю грубі порушення порушення норм земельного законодавства, які допустив сертифікований інженер-землевпорядник:

№ з/п	Фактичні дії підрядника та замовника.	Порушення підрядника та замовника.
1.	Відповідно до п.4 пояснювальної записки, документацію підрядник розробив відповідно до вимог ст.50 профільного закону та Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на	Стаття 50 Закону України «Про землеустрій» - це вимоги до проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, який до документації щодо інвентаризації землі не має ніякого відношення, оскільки, вимоги до



	<p>місцевості) та їх закріплення межовими знаками, що затверджена наказом №376 від 18.05.2010 року.</p>	<p>документації із землеустрою – це стаття 57 профільного Закону, тому вимоги і склад документів та вимоги до них, у статті 50 Закону суттєво відрізняються від статті 57 Закону.</p> <p>Крім того, станом на 16.12.2021 року (дата реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі), а також станом на 22.10.2021 року (дата укладання договору щодо розроблення документації із землеустрою) Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, що затверджена наказом №376 від 18.05.2010 року –втратила чинність.</p>
<p>2.</p>	<p>Відповідно до змісту розробленої та затвердженої документації із землеустрою, документація містить: вкопювання з публічної кадастрової карти, пояснювальну записку, договір, розпорядження, план території земельної ділянки, акт погодження меж землекористування, кадастровий план, відомість обчислення площі земельної ділянки, план зон обмежень, перелік обмежень, акт здачі-прийняття виконаних робіт, а отже, як вважають посадові особи, які здійснювали реєстрацію ділянки та перераховували підряднику гроші – документація із землеустрою відповідає вимогам законодавства України.</p>	<p>Відповідно до ст.57 вказаного вище Закону та Інструкції №476, склад документації із інвентаризації має містити:</p> <p>пояснювальну записку; матеріали топографо-геодезичних вишукувань; 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; робочий і зведений інвентаризаційні плани; 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;</p> <p>У разі формування земельної ділянки технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель також включає:</p> <p>а) відомості про обчислення площі земельної ділянки;</p> <p>б) кадастровий план земельної ділянки;</p> <p>в) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;</p> <p>г) відомості про встановлені межові знаки.</p>

У разі виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру щодо меж земельних ділянок та/або інших відомостей про земельні ділянки, технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель також включає кадастрові плани відповідних земельних ділянок із зазначенням виправлених відомостей про них.

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

Отже, викопіювання з публічної кадастрової карти, яке підрядник помістив для кількості аркушів – нічим не передбачено; пояснювальна записка підрядника - не відповідає ст.29 Закону на Інструкції №476; договір на виконання робіт в документації – не передбачено; план території земельної ділянки, план зон обмежень, акти здачі-прийняття виконаних робіт, реєстри та звіти – не передбачено; перелік обмежень не відповідає додаткам до постанови КМУ №1051 від 17.10.12 року.

Також під час виконання робіт, посадовими особами при проведенні інвентаризації землі було розміщено одну будівлю на декількох земельних ділянках, що є грубим порушенням ст.57 Закону.

Також відсутні матеріали топографо-геодезичних вишукувань; в разі якщо вони розроблені окремо від документації із інвентаризації – то вони не відповідають існуючим характеристикам об'єктів в натурі (на місцевості).

Відсутні відомості про встановлення межових знаків, а також не погоджені межі земельної ділянки із суміжними власниками та користувачами, що передбачено статтею 198 ЗК України.

Договір про надання послуг укладений сторонами 22.10.2021 року (а.с. 11-16) і складено два акти приймання-передачі виконаних робіт: перший підписаний представниками 22.10.2021 року (але в ньому відсутня інформація про те, до

		<p>якого він договору є додатком, що підтверджує використання грошових коштів не за цільовим призначенням), другий – (а.с 43) не підписаний сторонами і не скріплений печатками, а також відсутня дата його складання.</p> <p>А.с 22-25 копії документації – повторюються, підписані сторонами і скріплені печатками, але в них відсутня інформації в графах.</p> <p>А.с 38 – акт погодження меж землекористування мало того, що його існування нічим не передбачено, то його ще й підписав лише сертифікований інженер-землевпорядник</p>
--	--	--

Вказаними діями, сертифікованим інженер-землевпорядником, 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

На деяких питання хочу звернути увагу окремо.

Отже, 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 передання 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, розповсюджується і право на земельні ділянки.

П.1 Розділ Х «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 викладеній 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 правовстановлюючих документів.

Щодо норм, які грубо порушив сертифікований інженер-землепорядник.

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-IX).

На виконання вказаних нормативно-правових актів Держава України в особі, Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру уклала з 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, що 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

Тобто, при розробці документації із землеустрою щодо інвентаризації земель державної власності, сертифікований інженер-землеупорядник, А.В.Кольбух, не вказав земельні ділянки житлової та громадської забудови на які накладається ділянка лісу, документацію із землеустрою, яку він розробляв.

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

Скаргу прошу розглядати за моєю участю, про час і місце розгляду скарги прошу повідомити заздалегідь.

Додатки на 52 аркушах:

1. Копія витягу з Державного реєстру речових прав №335967861 від 16.06.2023 року;
2. Копія технічного паспорта на будинок на 5 аркушах;
3. Копія містобудівної документації – на 1 аркуші;
4. Копія висновку експерта №1072ед/023 – на одному аркуші;
5. Копія технічної інвентаризації на земельну ділянку кадастровий номер 6825887200:02:021:0003 на 43 аркушах.

18.05.2024 року  М.О.Крижанівська.