



14

**ПОЛЯНИЦЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
НАДВІРНЯНСЬКОГО РАЙОНУ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

вул. Карпатська 1 А, с. Поляниця, Надвірнянський район, Івано-Франківська область, 78593
тел. (03434) 3-72-40, факс 3-72-40, e-mail: office@polsr.gov.ua, код ЄДРПОУ 25596005

10.09.2024 № 1460/05-5
на № _____ від _____

**Державна служба з питань
геодезії та картографії України**

Кваліфікаційна комісія

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

**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.

Виконавчим комітетом Поляницької сільської ради Надвірнянського району івано-Франківської області (надалі – Поляницька сільська рада) 22 серпня 2024 року під час обстеження земельної ділянки площею 0,4640 га кадастровим номером 2611092001:22:002:3537, що розташована у с. Вишні с. Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області виявлено порушення вимог нормативно-правових актів у сфері землеустрою.

Рішенням Поляницької сільської ради Надвірнянського району івано-Франківської області (надалі – Поляницька сільська рада) від 29 вересня 2021 року №238-11-2021 «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель» прийнято рішення про затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель Поляницької сільської ради на земельну ділянку комунальної власності площею 1,2525 га кадастровим номером 2611092001:22:002:3537, що розташована у с. Вишні с. Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області.

0.232

ДЕРЖГЕОКАДАСТР
18-182/60-24-КФК від 13.09.2024



Згодом, рішенням Поляницької сільської ради від 22 грудня 2021 року №289-13-2021 «Про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою» прийнято рішення про розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель Поляницької сільської ради на земельну ділянку комунальної власності площею 1,2525 га кадастровим номером 2611092001:22:002:3537, що розташована учасок Вишні с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області.

Рішенням Поляницької сільської ради від 10 лютого 2022 року №312-14-2022 «Про затвердження технічної документації із землеустрою» прийнято рішення про затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель Поляницької сільської ради на земельну ділянку комунальної власності площею 0,4640 га кадастровим номером 2611092001:22:002:3537, що розташована учасок Вишні с.Поляниця Надвірнянського району Івано-Франківської області.

Державним реєстратором виконавчого комітету Яремчанської міської ради Івано-Франківської області 04.10.2021 року здійснено державну реєстрацію об'єкта нерухомого майна – земельної ділянки за реєстраційним номером 2470927926120, площею 0,464 га кадастровим номером 2611092001:22:002:3537, форма власності – комунальна.

Крім цього зареєстровано договір встановлення земельного сервітуту від 22.06.2022 року сервітуту на земельну ділянку кадастровим номером 2611092001:22:002:3537 площею 0,464 га, що зареєстрований державним реєстратором виконавчого комітету Поляницької сільської ради, правокористувач Коломієць Ігор Федорович, власник земельної ділянки – Поляницька сільська рада Надвірнянського району Івано-Франківської області.

Таким чином, земельна ділянка кадастровим номером 2611092001:22:002:3537 площею 0,4640 га згідно даних у Публічній кадастровій карті, що є у вільному доступі знаходяться відомості у розділі власність – комунальна, вид використання - землі загального використання, цільове призначення - землі загального користування (землі будь-якої категорії, які використовуються як майдани, вулиці, проїзди, шляхи, громадські пасовища, сіножаті, набережні, пляжі, парки, зелені зони, сквери, бульвари, водні об'єкти загального користування, а також інші землі, якщо рішенням відповідного органу державної влади чи місцевого самоврядування їх віднесено до земель загального користування), категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

При обстеженні земельної ділянки 22 серпня 2024 року виконавчим комітетом Поляницької сільської ради на предмет розширення, будівництва та реконструкції дороги комунальної власності та співставлення даних у державному земельному кадастрі, виконавчому комітету Поляницької сільської ради стало відомо про грубе порушення з боку державного реєстратора

Лозуватської сільської ради Дніпропетровської області Лесько Олександром Васильовичем, який 22.07.2024 року здійснив подальшу реєстрацію зазначеної земельної ділянки, яка внаслідок неправомірних дій державного реєстратора вибула із комунальної власності та зареєстрована як приватна власність, власник Тріфонцев Сергій Васильович.

Внаслідок таких дій, вчинених державним реєстратором Лозуватської сільської ради Дніпропетровської області Лесько Олександром Васильовичем в подальшому Тріфонцевим С.В. проведені наступні дії: Здійснено поділ земельної ділянки кадастровим номером 2611092001:22:002:3537 площею 0,464 га на ділянки площею 0,2000 га кадастровим номером 2611092001:22:002:4597 та площею 0,2640 га кадастровим номером 2611092001:22:002:4598. **Цільове призначення для ведення особистого селянського господарства.**

Державний реєстратор Лозуватської сільської ради Дніпропетровської області Лесько Олександр Васильович прийняв рішення про державну реєстрацію прав та провів державну реєстрацію земельної ділянки комунальної власності кадастровим номером 2611092001:22:002:3537 площею 0,464 га з порушенням загальних засад державної реєстрації, а саме:

Документи, подані для державної реєстрації – рішення суду, серія та номер 348/1323/23 від 12.11.2023 року Надвірнянського районного суду Івано-Франківської області.

В Єдиному Державному реєстрі судових рішень справа за №348/1323/23 розглядалась Надвірнянським районним судом Івано-Франківської області. Однак, рішенням Надвірнянського районного суду Івано-Франківської області у справі за №348/1323/23 від 06.07.2023 року, ухвалено рішення про розірвання шлюбу (дані про судові рішення за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112048088>), а не про перехід права власності на земельну ділянку з кадастровим номером 2611092001:22:002:3537 площею 0,4640 гектарів.

Таким чином земельна ділянка кадастровим номером 2611092001:22:002:3537 площею 0,464 га **вибула із комунальної власності у приватну власність Тріфонцева Сергія Васильовича у незаконний на те спосіб.**

Згідно з витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку з кадастровим номером 2611092001:22:002:3537 площею 0,4640 га № НВ-2600478792022 від 20.10.2022, наданого на заяву Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області від 0.10.2022 ЗВ-2600249302022, категорія земель та цільове призначення вказаної земельної ділянки – Землі житлової та громадської забудови, вид цільового призначення земельної ділянки 18.00. Форма власності комунальна, площа земельної ділянки, 0,4640 гектарів.

Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки з кадастровим номером 2611092001:22:002:3537 площею 0,4640 га здійснено на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, розробленої 09.08.2021 ПП «Ленд груп». Орган, який зареєстрував вказану земельну ділянку відділ у Біляївському районі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області.

Також, відповідно до витягу з Державного земельного кадастру № НВ-2600478792022 від 20.10.2022 в Державному земельному кадастрі наявні відомості про обмеження у використанні земельної ділянки з кадастровим номером 2611092001:22:002:3537 площею 0,4640 га, а саме : вид обмеження у використанні земельної ділянки - прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах. Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0,3963 гектарів. Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки : Земельний кодекс України Водний кодекс України, постанови Кабінету Міністрів України від 13.05.96 № 502 «Про затвердження Порядку користування землями водного фонду», від 14.04.97 № 347 «Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установа берегових смуг водних шляхів та користування ними». Дата державної реєстрації обмеження : 14.04.1997. Строк дії обмеження безстроково.

В подальшому сертифікованим інженером-землевпорядником Оверком Станіславом Сергійовичем було розроблену Технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки гр. Трофінцев Сергій Васильович в с. Поляниця, участок Вишні. Здійснено поділ земельної ділянки кадастровим номером 2611092001:22:002:3537 площею 0,464 га на ділянки площею 0,2000 га кадастровим номером 2611092001:22:002:4597 та площею 0,2640 га кадастровим номером 2611092001:22:002:4598. **Цільове призначення для ведення особистого селянського господарства.**

Також, сертифікованим інженером-землевпорядником Оверком Станіславом Сергійовичем під час розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки гр. Трофінцев Сергій Васильович в с. Поляниця, участок Вишні не було враховано наявність в Державному земельному кадастрі відомостей про обмеження у використанні земельної ділянки, а саме: «Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах».

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 вкопіювання 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.

До пояснювальної записки за рішенням розробника можуть бути додані документи, що підтверджують відомості (інформацію), наведені в ній.

У графічній частині документації із землеустрою відображаються існуючі (за наявності) та проектні межі об'єктів землеустрою, відомості про які

підлягають внесенню до Державного земельного кадастру відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», креслення технічних рішень (для робочих проектів землеустрою).

В пояснювальній записці до технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки гр. Трофінцев Сергій Васильович в с. Поляниця, учасок Вишні, розробленої інженером-землевпорядником Оверком Станіславом Сергійовичем зазначено наступне:

«Розділ 2. Основні відомості про об'єкт землеустрою ...- категорія земель за основним цільовим призначенням – землі сільськогосподарського призначення ;

- цільове призначення – для ведення особистого селянського господарства, шифр згідно класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок – 01.03;»

« Розділ 13. 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 таких обмежень... - Обмеження та обтяження на земельній ділянці – відсутні).

Разом з тим, згідно з витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку з кадастровим номером 2611092001:22:002:3537 площею 0,4640 га № НВ-9946924492024 від 27.08.2024, наданого на заяву від 27.08.2024, № ЗВ-9946924492024 Оверко Станіслава Сергійовича категорія земель та цільове призначення вказаної земельної ділянки – Землі житлової та громадської забудови, вид цільового призначення земельної ділянки 18.00.

Також, відповідно до вказаного витягу з Державного земельного кадастру в Державному земельному кадастрі наявні відомості про обмеження у використанні земельної ділянки з кадастровим номером 2611092001:22:002:3537 площею 0,4640 га, а саме : вид обмеження у використанні земельної ділянки - прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах. Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0,3963 гектарів. Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки : Земельний кодекс України Водний кодекс України, постанови Кабінету Міністрів України від 13.05.96 № 502 «Про затвердження Порядку користування землями водного фонду», від 14.04.97 № 347 «Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установавання берегових смуг водних шляхів та користування ними». Дата державної реєстрації обмеження : 14.04.1997. Строк дії обмеження безстроково.

Також, згідно копією витягу з Державного реєстру з речових прав на нерухоме майно від 24.07.2024, індексний номер 388168937, яка є складовою технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки гр. Трофінцев Сергій Васильович в с. Поляниця, учасок Вишні, розробленої

інженером-землевпорядником Оверком Станіславом Сергійовичем, зазначена інформація про державну реєстрацію іншого речового права – право користування (сервітут), правокористувач Коломієці Ігор Федорович, дата реєстрації 22.06.2022.

Таким чином, інженером-землевпорядником Оверком Станіславом Сергійовичем під час розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки гр. Трофінцев Сергій Васильович в с. Поляниця, участок Вишні порушено вимоги 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, а саме ст. 28, ст. 29 Закону України «Про землеустрій», а саме недостовірно вказано основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою в частині категорії земель, цільового призначення земельної ділянки, наявності обмеження у використанні земель, не проінформовано зацікавлених осіб про здійснення землеустрою (правокористувача земельної ділянки на підставі зареєстрованого іншого речового права – сервітуту), що призвело до незаконного відчуження комунальної власності земельної ділянки з кадастровим номером 2611092001:22:002:3537 площею 0,4640 га.

Згідно пункту 3 додатку 58 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 94 №1051 під час зміни цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення.

Зміна виду цільового призначення земельної ділянки відповідно його коду та назви здійснюється згідно з вимогами статті 20 Земельного кодексу України. Зміна виду цільового призначення земельної ділянки у відомостях Державного земельного кадастру в разі наявності відомостей про функціональні зони здійснюється на підставі заяви власника (розпорядника, у визначених законом випадках - користувача) земельної ділянки, яка розташовується в межах відповідної функціональної зони, за формою згідно з додатком 12 до Порядку.

У разі коли відомості про функціональне призначення території внесено до Державного земельного кадастру, зміна виду цільового призначення не потребує:

розроблення документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні ділянки);

прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування (крім рішень про встановлення і зміну цільового призначення земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють такі органи).

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.

Відповідно до статті 60 Земельного кодексу України та статті 88 Водного кодексу України вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності встановлюються прибережні захисні смуги.

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

- а) для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 гектари – 25 метрів;
- б) для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари – 50 метрів;
- в) для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів.

При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води.

Межі прибережних захисних смуг, пляжних зон зазначаються в документації із землеустрою, містобудівній документації на місцевому та регіональному рівнях та позначаються органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування на місцевості інформаційними знаками. Відомості про межі прибережних захисних смуг, пляжних зон вносяться до Державного земельного кадастру як відомості про обмеження у використанні земель.

Прибережні захисні смуги в межах населених пунктів встановлюються згідно з комплексними планами просторового розвитку територій територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, а в разі їх відсутності або якщо містобудівною документацією межі таких смуг не встановлені, вони визначаються шириною 100 метрів від урізу води морів, морських заток і лиманів, а для інших водних об'єктів – згідно з частиною другою цієї статті.

Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського і внутрішнього водного транспорту.

Перелік обмежень у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах визначено статтею 61 Земельного кодексу України та статтею 89 Водного кодексу України, а перелік обмежень у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах – статтею 62 Земельного кодексу України та статтею 90 Водного кодексу України.

Відповідно до постанови Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі № 469/1393/16-ц існування прибережних захисних смуг визначеної ширини передбачене нормами закону (статті 60 Земельного кодексу України та статті 88 Водного кодексу України). Відтак відсутність проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги не свідчить про

відсутність самої прибережної захисної смуги, оскільки її розміри встановлені законом.

Враховуючи вищевикладене, розробники документації із землеустрою землеустрою зобов'язані 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.

Сертифіковані інженери-землевпорядники відповідальні за якість робіт із землеустрою, зобов'язані зазначити в документації із землеустрою межі прибережних захисних смуг, встановлені відповідною документацією або передбачені нормами законодавства.

Згідно з п.1 ч.2 ст. 68 Закону України «Про землеустрій» кваліфікаційна комісія за результатами розгляду письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та місцевого самоврядування, саморегулювальних 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 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.

Пунктом «в» ч. 19 ст. 66 Закону України «Про землеустрій» визначено, що 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;

Відповідно до ст. 68 Закону України «Про землеустрій» на підставі подання Кваліфікаційної комісії про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, приймає відповідне рішення та повідомляє його письмово у двотижневий строк після надходження відповідного протоколу засідання Кваліфікаційної комісії.

Враховуючи вищевикладене, керуючись ст.ст. 66, 68 Закону України «Про землеустрій», -

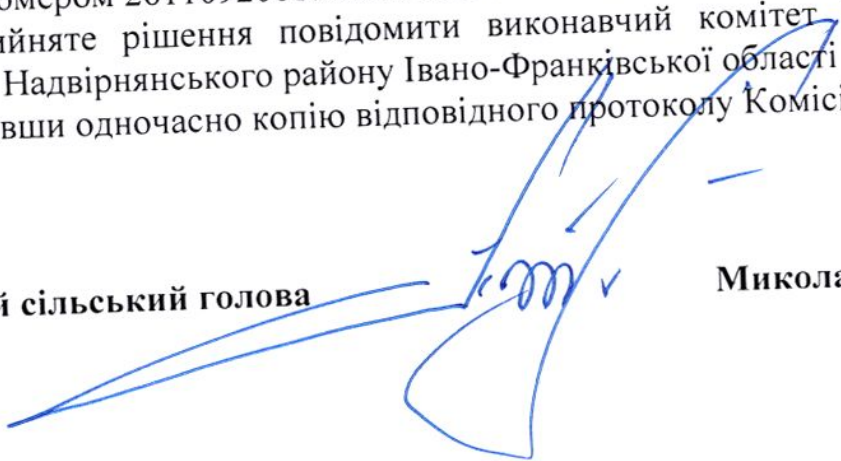
ПРОШУ:

1. Прийняти дане звернення до розгляду.
2. Прийняти рішення про внесення подання Держгеокадастру про анулювання кваліфікаційного сертифіката № 014060 від 10.09.2018 року інженера-землевпорядника Оверко Станіслава Сергійовича за допущені ним порушення законодавства у сфері землеустрою при виготовленні технічної

документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки гр. Трофінцев Сергій Васильович в с. Поляниця, учасок Вишні. (здійснено поділ земельної ділянки кадастровим номером 2611092001:22:002:3537 площею 0,464 га на ділянки площею 0,2000 га кадастровим номером 2611092001:22:002:4597 та площею 0,2640 га кадастровим номером 2611092001:22:002:4598), що призвели до незаконного відчуження комунальної власності земельної ділянки з кадастровим номером 2611092001:22:002:3537 площею 0,4640 га.

3. Про прийняте рішення повідомити виконавчий комітет Поляницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області у письмовій формі, надіславши одночасно копію відповідного протоколу Комісії.

Поляницький сільський голова

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Микола ПОЛЯК