

6

НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ АДВОКАТІВ УКРАЇНИ
АДВОКАТ
КУЗЬ ОЛЕКСАНДР МИКОЛАЙОВИЧ

Свідоцтво №327 від 23.04.2023 року 36021, м. Полтава, вул. Європейська, 2 оф. 208,
засоби зв'язку тел. 380673697944 mail. advkызom@gmail.com

№ 459 від 25.11.2024р.

на № _____ від _____ року

**Кваліфікаційній комісії з питань видачі та
анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-
землевпорядника**

Від імені та в інтересах:

Кириченко Оксани Миколаївни та
гр. Кириченко Володимиру Євгенійовичу

СКАРГА

**На дії інженера-землевпорядника фізична особа - підприємець Ткач Олену Юріївну
(кваліфікаційний сертифікат СПК № 48/48-01-24 від 01.11.2024 року)**

З метою забезпечення якості робіт з землеустрою розробниками документації, а також дотримання державних стандартів, норм та правил при здійсненні землеустрою, та з метою дотримання прав землевласників, вважаю за необхідне вказати на вагомі порушення, скоєні інженером-землевпорядником в межах наданих йому професійних повноважень - інженером землевпорядником Ткач Оленою Юріївною (кваліфікаційний сертифікат СПК № 48/48-01-24 від 01.11.2024 року), місце роботи ТОВ «Земельний центр Житомир»; ФОП Ткач О.Ю..

17 вересня 2024 року Янц Галина Сергіївна звернулася до Коростенського міськрайонного суду Житомирської області з позовом до Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області, Кириченко Оксана Миколаївни, Кириченко Володимира Євгенійовича про витребування з чужого незаконного володіння земельну ділянку.

Ухвалою Коростенського міськрайонного суду Житомирської відкрито провадження по цивільній справі № 279/5921/24 за позовом Янц Галини Сергіївни до Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області, Кириченко Оксана Миколаївни, Кириченко Володимира Євгенійовича про витребування з чужого незаконного володіння земельну ділянку.

В обґрунтування позову Позивач зазначила, що є власником земельної ділянки площею 0.0580 га, яка розташована в обслуговуючому кооперативі садового товариства «Садко» м. Коростень, на підставі договору купівлі-продажу земельної ділянки від 10.04.1998, зареєстрованого в реєстрі за №1928. У подальшому отримала державний акт на право приватної власності на землю серії ПІ-ЖТ №026132, який 04.07.2002 зареєстрований у Книзі записів державних актів на право приватної власності на землю за №132. У травні 2018 року, коли вона прийшла обробляти належну їй земельну ділянку, то побачила викорчувані фруктові дерева своєї власності, знищений родючий шар на земельній ділянці та побудований перший поверх чужого будинку. Вважає, що спірну земельну ділянку протиправно, всупереч чинного законодавства, фактично та юридично було вилучено у неї, як законного власника, та передано Бугайовій Н.В., яка у свою чергу подарувала її Кириченку В.Є., який в свою чергу поділив земельну ділянку та передав у власність на підставі договору дарування своїй дружині Кириченко О.М. садовий будинок та земельну ділянку площею 0,07 га (кадастровий номер 1810700000:02:021:0080. Таким чином, спірна земельна ділянка, яка перебувала у її власності, вибула з її володіння з порушенням вимог закону, а тому, відповідач Кириченко В.Є та Кириченко О.М. не могли законно набути право приватної власності на неї.

Вимоги позивача, викладені в позовній заяві, відповідачами Кириченко В.Є та Кириченко О.М. не визнаються повністю з наступних причин.

13 травня 2017 року Бугайова Наталка Вікторівна 08.04.1966 року народження подарувала Кириченку Володимиру Євгенійовичу 06.09.1977 року народження земельну ділянку площею 0,10 га (кадастровий номер 1810700000:02:021:0412) яка розташована на території обслуговуючого кооперативу садового товариства «Садко», м. Коростень, Житомирської області, з цільовим призначенням для індивідуального садівництва та належить дарувальнику на підставі державного акту на право власності на земельну ділянку серія ЯМ №701050 виданого на підставі рішення 13 сесії Коростенського міського радиого

0.232

29-229/00-24-РРК від 04.12.2024



6 скликання від 15.03.2012 року, зареєстрованого в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю за № 181070001000683 від 25.06.2012 року.

Набуто Кириченко В.Є право власності на земельну ділянку з кадастровим номером 1810700000:02:021:0412 за адресою: Житомирська область, м. Коростень, «Садко» садове товариство обслуговуючий кооператив, 13.05.2017 зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності.

В подальшому в 2020 році відповідачем Кириченко Володимиром Євгенійовичем збудовано на земельній ділянці площею 0,10 га (кадастровий номер 1810700000:02:021:412) садовий будинок., про що внесені відомості до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на підставі декларації про готовність об'єкта до експлуатації серія ЖТ 141201670774 виданий 15.06.2020 року Управлінням Державної архітектурно-будівельної інспекції у Житомирській області, номер запису про право власності 37083258, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2110528318223..

Янц Г.С. стверджує, що земельну ділянку площею 0,0580 га отримана нею на підставі договору купівлі-продажу земельної ділянки від 10.04.1998 року зареєстрованого в реєстрі за № 1928.

Однак державний акт на право приватної власності на земельну ділянку площею 0,0580 га виданого на ім'я Янц Галини Сергіївни не містить кадастрового номера, а технічний звіт щодо видачі державного акту на право приватної власності на земельну ділянку 2002 року не містить координат поворотних точок меж земельної ділянки та викопіювання місця розташування земельної ділянки, а тому стверджувати, що земельна ділянка зображена на державному акті на право приватної власності на землю розташована саме на земельній ділянці яка знаходиться у власності гр. Кириченко Оксани Володимирівни не можливо.

Позивач зазначає, що за рекомендацією територіального органу Держгеокадастру була розроблена технічна документація, щодо встановлення відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для визначення кадастрового номера земельної ділянки та введення до бази даних автоматизованої системи Державного земельного кадастру. На момент здійснення кадастрової зйомки земельної ділянки, за результатами якої було складено кадастровий план меж земельної ділянки, площею 0,0580 га, що належить їй, було з'ясовано що майже вся земельна ділянка (91,4325%) яка належить їй на праві приватної власності, вибула з її законного володіння та перебуває у приватній власності Кириченка Володимира Євгенійовича, Вказане слугувало підставою винесення рішення про відмову у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, що є складовою частиною вищезазначеної технічної документації із землеустрою.

Відповідно до Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18 травня 2010 року № 376, встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі розробленої та затвердженої технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок або проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі раніше розробленої та затвердженої документації із землеустрою.

Згідно п. 2.3. 2.4 Інструкції комплекс робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає: підготовчі роботи, топографо-геодезичні, картографічні роботи та роботи із землеустрою, камеральні роботи, складання і оформлення матеріалів технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а також встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками. Підготовчі роботи включають збір та аналіз виконавцем наявних документації із землеустрою, матеріалів інвентаризації земель, планово-картографічних матеріалів, правових підстав надання земельної ділянки у власність (користування), відомостей про наявність спірних питань щодо меж земельної ділянки, переліку обмежень у використанні земельної ділянки і наявні земельні сервітути, списків координат пунктів державної геодезичної мережі. Топографо-геодезичні, картографічні роботи та роботи із землеустрою виконуються, а результати цих робіт оформлюються відповідно до Законів України "Про землеустрій" (858-15), "Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність" (353-14), Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), затвердженої наказом Укргеодезкартографії від 09.04.98 N 56 (z0393-98), зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 23.06.98 за N 393/2833 (із змінами).

Виконавці для спрощення створення зйомочної основи, необхідної для виконання робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), можуть отримувати у встановленому законодавством порядку: каталоги координат та викопіювання з чергового кадастрового плану в актуальному стані (п. 2.6 Інструкції).

Після отримання вихідної інформації щодо земельної ділянки, інженер-землевпорядник виїжджає на місцезнаходження земельної ділянки та здійснює за допомогою спеціального обладнання (електронний тахеометр, RTK GPS GNSS приймач) та наявних координат ділянки визначення точок поворотних кутів.

Встановлення межових знаків на земельній ділянці проводиться інженером-геодезистом за участі власника (користувача) ділянки. В результаті закріплення земельної ділянки межовими знаками складається акт встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) з підписом та печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника або інженера-геодезиста. Оригінальний примірник акту видається власнику ділянки. Акт відновлення меж земельної ділянки складається у випадку відновлення межових знаків, що встановлювались раніше, тобто при повторному встановленні меж земельної ділянки.

Одже, враховуючи вищевикладене підставою розроблення документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки гр. Янц Галини Сергіївни може бути лише державний акт, що посвідчує право власності на земельну ділянку та технічний звіт щодо по виготовленню державного акту на право приватної власності на землю.

Однак, а ні державний акт, що посвідчує право власності на земельну ділянку, а ні технічний звіт по виготовленню державного акту на право приватної власності на землю не містять координат поворотних точок меж земельної ділянки, а відтак встановити інженером-геодезистом реальне місце розташування земельної ділянки зазначеної в документі не представляється за можливе.

18.11.2024 року Янц Г.С. звернулася до Коростенського міськрайонного суду Житомирської області із заявою про зміну предмету позову у справі № 279/5921/24 .

Позивач в обґрунтування зазначеної вище заяви зазначає, що однією із обставин яка має істотне значення при вирішенні даної судової справи, є з'ясування, в якій частині кожна із земельних ділянок з кадастровим номером 1810700000:02:021:0080 та 1810700000:02:021:0085, як складових земельної ділянки з кадастровим номером 1810700000:02:021:0412, накладається на земельну ділянку, належну Янц Г.С. З метою отримання даної інформації Позивач звернувся до сертифікованого інженера-землевпорядника Ткач О.Ю. та за результатом досліджень отримав план-схему меж земельних ділянок, які розташовані в ОК СТ «Садко» м. Коростень.

План- схема земельної ділянки розроблена сертифікованим інженером-землевпорядником не містить: промірів земельних ділянок; координат поворотних точок меж земельної ділянки яка замірялася та земельна ділянка на яку здійснено накладання, не містить взагалі ознак виїзду на місце розташування земельної ділянки інженера-землевпорядника.

Але згідно вказаної план-схеми позивач робить висновки , що земельна ділянка з кадастровим номером 1810700000:02:021:0080 площею 0,07 га накладається на земельну ділянку, належну Янц Г.С., площа накладення складає 0,0530 га. Накладень земельної ділянки з кадастровим номером 1810700000:02:021:0085 площею 0,03 га на земельну ділянку, належну Янц Г.С., не виявлено.

Однак як зазначалося вище а ні державний акт, що посвідчує право власності на земельну ділянку, а ні технічний звіт по виготовленню державного акту на право приватної власності на землю не містять координат поворотних точок меж земельної ділянки, а відтак встановити інженером-землевпорядником реальне місце розташування земельної ділянки зазначеної в документі не представляється за можливе.

Слід зазначити що в судовому засіданні головний спеціаліст ГУ Держгеокадастру у Житомирській області повідомила суд в тім, що в ГУ Держгеокадастру у Житомирській області відсутні відомості щодо координат поворотних точок меж земельної ділянки Янц Г.С.

В тому числі згідно листа ГУ Держгеокадастру у Житомирській області вбачається що у відділі № 3 Управління забезпечення реалізації державної політики ГУ Держгеокадастру у Житомирській області відсутні Книги записів Державних актів на право приватної власності на землю де здійснені записи реєстрації державних актів виданих гр. Кривовій Валентині Семенівні та гр. Янц Ганні Сергіївні.

В тому числі згідно листа Житомирського обласного державного нотаріального архіву вбачається, що згідно акту приймання-передавання документів до державного нотаріального архіву приватного нотаріуса Коростенського міського нотаріального округу Житомирської області Добролежі Л.Г. на зберігання до нотаріального архіву у зазначеному описі відсутні справи щодо відчуження земельних ділянок за 1998 рік.

Таким чином містичним чином зникли Книги записів Державних актів на право приватної власності на землю де здійснені записи реєстрації державних актів виданих гр. Кривовій Валентині Семенівні та гр. Янц Ганні Сергіївні, нотаріальна справа купівлі-продажу земельної ділянки.

В тому числі слід зазначити, що на земельній ділянці, на якій ніби то виносилася межі в натурі на місцевості земельної ділянки гр. Янц Г.С. розташований садовий будинок, який огорожений забором, з чого слід прийти до висновку що інженер-землевпорядник без відповідного виїзду на місцевість виключно зі слів замовника сформував відповідну план-схему.

Як бачимо інженер-землевпорядник Ткач Олена Миколаївна, здійснила порушення законодавства у сфері землеустрою, що призводить до порушення прав Кириченко О.М. та Кириченко В.Є. – без їхньої згоди як власників земельних ділянок здійснив виніс меж земельної ділянки на користь іншої особи, яка перебуває у їхній власності.

Згідно із ст. 28 Закону України «Про землеустрій» розробники документації із землеустрою зобов'язані: а) 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; б) інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою; в) виконувати всі умови договору; г) виконувати роботи із складання документації зі землеустрою у строк, передбачений договором. Максимальний строк складання документації зі землеустрою, крім документації із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору; г) страхувати свою професійну відповідальність перед замовниками документації із землеустрою та третіми особами.

Розробниками документації зі землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.

У разі невиконання або неналежного виконання умов договору при здійсненні землеустрою, розробники документації і з землеустрою несуть відповідальність, передбачену договором і законом.

Відповідно до ч. 3ст. 66 Закону України «Про землеустрій» відповідальними особами за якість робіт із землеустрою можуть бути лише сертифіковані інженери-землевпорядники.

Відповідно до ч. 19-20 ст. 66 Закону України «Про землеустрій» кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника анулюється аз поданням Кваліфікаційної комісії в разі встановлення факту порушення інженером-землевпорядником законодавства у сфері землеустрою відповідно до статті 68 цього Закону.

Відповідно до статті 68 Закону України «Про землеустрій» кваліфікаційна комісія за результатами розгляду письмових звернень заінтересованих осіб 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.**

ПРОШУ:

1. Здійснити перевірку сертифікованого інженера-землевпорядника Ткач Олену Юріївну (кваліфікаційний сертифікат СПК № 48/48-01-24 від 01.11.2024 року) на відповідність його робіт вимогам чинного законодавства, зокрема складання план-схеми меж земельних ділянок, які розташовані в ОК СТ «Садко» м. Коростень.
2. Позбавити кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Ткач Олену Юріївну (кваліфікаційний сертифікат СПК № 48/48-01-24 від 01.11.2024 року)

Додатки:

Ордер

Посвідчення на зайняття адвокатською діяльністю;

Витяг з ДЗК 1;

Витяг з ДЗК 2;

Договір дарування земельної ділянки Бугайова Н.В.;

Договір дарування земельної ділянки Кириченко В.Є.;

Договір дарування садового будинку Кириченко В.Є.;

Інформаційна довідка 1;

Інформаційна довідка 2;

Інформаційна довідка 3;

Інформаційна Довідка 4;

Лист ОК «Садко»

Паспорт Кириченко В.Є.;

Паспорт Кириченко О.М.;

Технічний паспорт садового будинку;
Державний акт Янц.Г.С.
Державний акт Кривова В.С.;
Державний акт Бугайова Н.В.;
Технічний звіт Янц Г.С.;
Технічна документація із землеустрою Бугайова Н.В.;
Лист ГУ Держгеокадастру у Житомирській області;
Лист ГУ Держгеокадастру у житомирській області;
Лист Нотаріуса;
Лист Держгеокадастру України;
Лист ГУ Держгеокадастру у Житомирській області

Адвокат

