



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ
Держгеокадастр

НАКАЗ

Київ

№ 381

27.12.2024

**Про позбавлення (припинення дії)
кваліфікаційного сертифіката
інженера-землевпорядника**

Розглянувши подання Кваліфікаційної комісії з питань видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника від 24.12.2024 № 21-28-0.23-261/61-24-КФК про позбавлення (припинення дії) кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Буняка Андрія Павловича (кваліфікаційний сертифікат від 30.01.2013 № 001676), Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру встановила.

Закон України «Про землеустрій» (далі – Закон) визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування.

Згідно з пунктом «г» частини першої статті 14 Закону до повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у сфері землеустрою, належить, зокрема, утворення Кваліфікаційної комісії.

Водночас згідно з Положенням про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 року № 15 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 09 грудня 2021 року № 1302), Держгеокадастр відповідно до покладених на нього завдань приймає на підставі подання Кваліфікаційної комісії рішення про анулювання (позбавлення), зупинення та поновлення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника та інженера-геодезиста.

Частиною дев'ятнадцятою статті 66 Закону встановлено, що дія кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника припиняється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, зокрема, за поданням Кваліфікаційної комісії в разі встановлення факту порушення інженером-землевпорядником законодавства у сфері землеустрою відповідно до статті 68 Закону.

Статтею 68 Закону визначено, що 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, 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 припинення дії), зокрема, 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.

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.

Відповідно до частини третьої статті 66¹ Закону відомості про зупинення дії чи припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника вносяться центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників у строк не пізніше ніж через три робочі дні після прийняття відповідного рішення про припинення дії (позбавлення) чи зупинення дії кваліфікаційного сертифіката.

Порядок роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317 «Про питання сертифікації інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 року за № 1582/37204 (далі – Порядок), визначає основні засади роботи Кваліфікаційної комісії (далі – Комісія), процедуру видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, а також встановлює порядок розгляду письмових звернень щодо професійної діяльності сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Відповідно до пункту 16 розділу III Порядку рішення про зупинення дії, анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника приймаються Держгеокадастром відповідно до статей 61¹, 66 Закону.

Процедура підготовки та розгляду Кваліфікаційною комісією письмових звернень щодо професійної діяльності сертифікованих інженерів-землевпорядників встановлена у розділі IV Порядку.

На засіданні Кваліфікаційної комісії з питань видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, яке відбулось 19.12.2024, було розглянуто, зокрема, лист Головного управління Держгеокадастру у Чернівецькій області (далі – Головне управління) від 20.11.2024 № 21-24-0.41-3764/2-24 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Буняком Андрієм Павловичем (кваліфікаційний

сертифікат від 30.01.2013 № 001676) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.

Під час розгляду листа встановлено такі обставини.

До Головного управління надійшли листи виконавчого комітету Чернівецької міської ради щодо систематичних неправомірних дій сертифікованого інженера-землевпорядника ФОП Буняка Андрія Павловича під час розроблення ним документацій із землеустрою.

Сертифікований інженер-землевпорядник ФОП Буняк А. П. за наявності одного правовстановлюючого документа на нерухоме майно та однієї поштової адреси майна розробив технічну документацію, відповідно до якої на свій розсуд поділив наявну ділянку на дві окремі земельні ділянки, розділивши об'єкти нерухомості на них, і нераціонально визначив межі та площі запроектованих земельних ділянок, розпорядившись (одноосібно) відвести по 0,1000 га під кожен окрему будівлю одного об'єкта нерухомості.

На підставі однієї із цих документацій із землеустрою, розробленої в 2019 році, земельній ділянці присвоєно кадастровий номер 7310136900:42:004:0108.

На підставі другої із цих документацій із землеустрою, розробленої в 2021 році, земельній ділянці присвоєно кадастровий номер 7310136900:42:004:0120.

Відповідно до Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Міністерства житлово-комунального господарства України від 18.06.2007 № 55 (чинної на момент розроблення документації із землеустрою), при наявності права власності на нерухомі об'єкти, які розташовані на одній земельній ділянці, вони можуть бути поділені на самостійні об'єкти нерухомого майна у разі надання їх окремих поштових адрес, унаслідок чого отримання окремих правовстановлюючих документів, на окремі об'єкти нерухомості з різними поштовими адресами.

На момент розроблення сертифікованим інженером-землевпорядником Буняком А. П. (2019 – 2021 роки) технічних документацій із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) його дії були неправомірними та відповідно до статей 4, 5, 12 Земельного кодексу України (далі – Кодекс) порушено права міської ради, внаслідок чого технічні документації із землеустрою на вищезазначені земельні ділянки не затверджені Чернівецькою міською радою.

Встановлено, що до Державного земельного кадастру внесено відомості про земельну ділянку по вулиці Покровській

з кадастровим номером 7310136300:22:001:0221, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Рішенням Чернівецької міської ради від 23.11.2020 № 2498 надано гр. Никифор Марії Михайлівні дозвіл на складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: вул. Покровська

в оренду

на 5 (п'ять) років для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (код 02.01) (обслуговування існуючого житлового будинку) (ЦНАП), витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 20.02.2008 № 17804017.

Відповідно до картографічних матеріалів, які стали підставою для прийняття такого рішення, земельна ділянка відводилась в оренду під існуючим житловим будинком та господарськими спорудами.

Однак під нерухомим майном за вказаною адресою було розроблено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), яка розробляється без надання дозволу (стаття 55 Закону України «Про землеустрій», редакція від 26.02.2021), а не проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Рішенням Чернівецької міської ради від 28.01.2021 № 65 затверджено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та передано гр. Никифор Марії Михайлівні безоплатно у власність земельну ділянку по вул. Покровській, кадастровий номер 7310136300:22:001:0218, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (код 02.01) (обслуговування існуючого житлового будинку) (підстава: заява гр. Никифор М. М., зареєстрована 24.12.2020 за № Н-7766/0-04/01, витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 17.12.2020 № НВ-7305926822020).

Проте дозвіл на складання проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, відповідно до рішення Чернівецької міської ради від 23.11.2020 № 2498, був наданий під нерухомим майном за адресою: м. Чернівці, вул. Покровська (колишня вул. Кронштадська), а не поряд.

Однак, незважаючи на вже сформовану земельну ділянку з кадастровим номером 7310136300:22:001:0218 під нерухомим майном, сертифікований інженер-землевпорядник Буняк А. П. розробляє проєкт землеустрою щодо відведення додаткової земельної ділянки площею 0,1000 га (7310136300:22:001:0221), порушуючи вимоги статті 134 Кодексу. Зазначений проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки розроблено не відповідно до місця розташування, яке позначене в матеріалах рішення Чернівецької міської ради від 23.11.2020 № 2498, та в ньому подано недостовірні дані щодо розміщення незавершеного будівництва літ. «З».

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 03.10.2024 незавершене будівництво. літ. «З» розміщене на земельній ділянці з кадастровим номером 7310136300:22:001:0218.

Відповідно до інформації, вказаної у листі Чернівецької міської ради від 07.10.2024 № 01/02-08/2737, встановлено, що працівниками міської ради проводилось обстеження земельної ділянки з кадастровим номером

7310136300:22:001:0221 на місцевості, де незавершеного будівництва (фундаменту) не виявлено.

Містобудівні умови та обмеження чи будівельний паспорт на забудову земельної ділянки за вказаною адресою Управлінням містобудування та архітектури Департаменту урбаністики та архітектури Чернівецької міської ради не видавалися.

Від сертифікованого інженера-землевпорядника Буняк А. П. надійшло письмове пояснення (заперечення), у якому він просить залишити звернення без розгляду, оскільки на той час не було можливості терміново зібрати та надати всю достовірну, повноцінну та необхідну інформацію для заперечення звернення.

Виконавчим комітетом Чернівецької міської ради не було повідомлено про випадки, описані в листі Головного управління, та не було надано можливості подати всю повноцінну інформацію.

Сертифікований інженер-землевпорядник Буняк А. П. просить звернути увагу, що технічні документації було розроблено без порушень і відповідно до чинного законодавства та подано на реєстрацію до Державного земельного кадастру. Кадастровими реєстраторами було прийнято позитивне рішення про внесення даних земельних ділянок до Державного земельного кадастру. Слід зазначити, що зауважень, заперечень чи відмови щодо реєстрації даних земельних ділянок не було.

Також Буняк А. П. зауважив, що в пункті 12 постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 вказано, що відомості Державного земельного кадастру є офіційними і вважаються об'єктивними та достовірними, якщо інше не доведено судом, та не вбачає у своїх діях порушення вимог нормативно-правових актів у сфері землеустрою.

Сертифікований інженер-землевпорядник Буняк А. П. звертає увагу, що не проводилось жодних судових засідань, реєстрації земельних ділянок в Державному земельному кадастрі не скасовані та не визнані протиправними.

Впливати та втручатись у роботу органів місцевого самоврядування, роботу працівників Держгеокадастру (кадастрових реєстраторів) та працівників Державного реєстру речових прав на нерухоме майно сертифікований інженер-землевпорядник повноважень немає і за прийняті ними рішення відповідальності не несе.

Мотиви, з яких ухвалено рішення

За результатами опрацювання надісланих матеріалів з'ясовано, що:

1. У 2019 році ФОП Буняк А. П. на замовлення Бринзей В. С. розробив технічну документацію щодо встановлення меж земельної ділянки за адресою вулиця () м. Чернівці під частиною об'єктів нерухомості, вказаних у свідоцтві на право власності від 06.05.2019 № 165622907 (сарай, вбиральня, житловий будинок), та із загальної площі присадибної ділянки (орієнтовною площею 0,3717 га) сформував земельну ділянку площею 0,1 га (кадастровий номер 7310136900:42:004:0108).

Надалі в 2021 році на замовлення Степан О. Т. (спадкоємиця Бринзей В.С.)

Буняк А. П. розробив технічну документацію щодо встановлення меж земельної ділянки за тією ж адресою під іншою частиною об'єктів нерухомості, вказаних у свідоцтві на право власності від 10.02.2021 № 243796144 (криниця, житловий будинок), та сформував земельну ділянку площею 0,1000 га (кадастровий номер 7310136900:42:004:0120).

На сьогодні речове право щодо вказаних земельних ділянок не зареєстровано.

2. У 2020 році Буняк А. П. на замовлення Никифор М. М. розробив Технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за адресою вул. _____, м. Чернівці, на підставі якої сформував земельну ділянку площею 0,10 га (кадастровий номер 7310136300:22:001:0218) під житловим будинком та належними до нього надвірними будівлями (витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 20.08.2008 № 17804017).

На сьогодні земельна ділянка площею 0,10 га (кадастровий номер 7310136300:22:001:0218) перебуває у приватній власності Никифор К. М., речове право зареєстровано в Державному реєстрі прав 11.06.2021 № 42467156.

Надалі в 2021 році на замовлення Никифор М. М. сертифікований інженер-землевпорядник Буняк А. П. розробив проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду (терміном на 5 років) за адресою вул. _____, м. Чернівці, на підставі якого сформував земельну ділянку площею 0,1000 га (кадастровий номер 7310136300:22:001:0221) під об'єктом незавершеного будівництва (фундамент).

Підставою для розроблення вказаного проекту землеустрою стало рішення Чернівецької міської ради від 23.11.2020 № 2498.

Згідно з витягом із цього рішення Никифор М. М. надано дозвіл на складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (обслуговування існуючого житлового будинку), витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 20.08.2008 № 17804017.

Слід звернути увагу, що у вказаному витягу та договорі дарування житлового будинку від 13.02.2008 № 390579 (підстава реєстрації речового права) відсутні відомості щодо наявності об'єкта незавершеного будівництва (фундамент). Також земельна ділянка під відповідним житловим будинком за адресою вул. _____, м. Чернівці вже була сформована (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 17.12.2020 № НВ-7305926822020).

Водночас до документації із землеустрою долучено витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 15.03.2021 № 248078297, відповідно до якого за адресою вул. _____, м. Чернівці наявний об'єкт незавершеного будівництва, що перебуває у власності Никифор М. М.

У листі Головного управління зазначено, що відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності

на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 03.10.2024 незавершене будівництво літ. «З» розміщене на земельній ділянці з кадастровим номером 7310136300:22:001:0218 (сформована раніше).

Відповідно до інформації Чернівецької міської ради (лист від 07.10.2024 № 01/02-08/2737) встановлено, що працівниками міської ради проводилось обстеження земельної ділянки з кадастровим номером 7310136300:22:001:0221 на місцевості, де незаведеного будівництва (фундаменту) не виявлено.

На сьогодні речове право на земельну ділянку площею 0,1000 га (кадастровий номер 7310136300:22:001:0221) не зареєстровано.

Відповідно до статті 3 Закону України «Про Державний земельний кадастр» Державний земельний кадастр базується, зокрема, на принципах об'єктивності, достовірності та повноти відомостей у Державному земельному кадастрі.

Статтею 28 Закону України «Про землеустрій» визначено, що розробники документації із землеустрою зобов'язані, зокрема, 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.

Розробники документації із 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 із землеустрою несуть відповідальність, передбачену договором і законом.

Згідно із частиною першою статті 116 Кодексу громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону.

Надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування, в тому числі на умовах оренди, здійснюється згідно з вимогами статей 123, 124, 134 Кодексу та Закону України «Про оренду земель».

Відповідно до положень статті 134 Кодексу земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності, зокрема, у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Згідно із частиною першою статті 122 Кодексу сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

З наведеного випливає, що сертифікований інженер-землевпорядник Буняк А. П., маючи рішення Чернівецької міської ради щодо надання Никифор М. М. дозволу на розроблення документації із землеустрою щодо відведення їй земельної ділянки в оренду *під існуючим житловим будинком*, розуміючи факт відсутності відповідного об'єкта нерухомості на сформованій земельній ділянці (у документації зазначив наявність лише фундаменту, якого згідно з листом міської ради фактично не існує), порушуючи положення статті 134 Кодексу, розробив відповідну документацію із землеустрою та сформував земельну ділянку площею 0,1000 га (кадастровий номер 7310136300:22:001:0221), порушивши права та законні інтереси Чернівецької міської ради як розпорядника земель територіальної громади.

Ураховуючи наведене та опрацювавши долучені до листа Головного управління матеріали, встановлено, що сертифікованим інженером-землевпорядником Буняком Андрієм Павловичем у результаті розробленої з порушенням законодавства документації було неправомірно сформовано земельні ділянки, і таке порушення слід розглядати як триваюче. У результаті протиправних дій сертифікованого інженера-землевпорядника Буняка Андрія Павловича допущено порушення положень статей 122, 123, 134 Кодексу, і, як наслідок, прав Чернівецької міської ради як розпорядника земель територіальної громади.

За результатами розгляду листа Головного управління від 20.11.2024 № 21-24-0.41-3764/2-24 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Буняком Андрієм Павловичем (кваліфікаційний сертифікат від 30.01.2013 № 001676) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру та долучених до листа матеріалів Кваліфікаційною комісією прийнято рішення звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо позбавлення (припинення дії) кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Буняка А. П.

З огляду на наведене та відповідно до статті 17² Земельного кодексу України, статті 61 Закону України «Про адміністративну процедуру», статті 19¹, частини дев'ятнадцятої статті 66, частини третьої статті 66¹, статті 68 Закону України «Про землеустрій», пункту 16 розділу III Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317 «Про питання сертифікації інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 року за № 1582/37204, Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 року № 15 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 09 грудня 2021 року № 1302), на підставі подання Кваліфікаційної комісії з питань видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника від 24.12.2024 № 21-28-0.23-261/61-24-КФК

НАКАЗУЮ:

1. Позбавити (припинити дію) кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Буняка Андрія Павловича (кваліфікаційний сертифікат від 30.01.2013 № 001676).

2. Встановити, що цей наказ набирає чинності з моменту його видання.

3. Управлінню сертифікації:

протягом трьох робочих днів із дня видання цього наказу надіслати копію наказу Головному управлінню Держгеокадастру у Чернівецькій області;

не пізніше ніж через три робочі дні із дня видання цього наказу внести відомості про припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників;

повідомити інженера-землевпорядника про припинення дії кваліфікаційного сертифіката у визначений законодавством строк.

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Ярослава Штикера.

5. Оскарження цього наказу здійснюється в порядку та в строки, встановлені Кодексом адміністративного судочинства України.

В. о. Голови

Дмитро МАКАРЕНКО