



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ
Держгеокадастр

28.03.2025

НАКАЗ

Київ

№ 118

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

Розглянувши подання Кваліфікаційної комісії з питань видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника від 21.03.2025 № 21-28-0.23-58/61-25-КФК про позбавлення (припинення дії) кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Сомика Богдана Ярославовича (кваліфікаційний сертифікат від 19.07.2016 № 004106), 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.

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, саморегулівних 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.

Згідно із частиною третьою 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, 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 20.03.2025, було розглянуто, зокрема, лист Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (далі – Департамент земельних ресурсів) від 27.01.2025 № 057-1082 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Сомиком Богданом Ярославовичем

(кваліфікаційний сертифікат від 19.07.2016 № 004106) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.

Під час розгляду листа встановлено такі обставини.

Департаментом земельних ресурсів відповідно до листа територіального управління Державного бюро розслідувань, розташованого у місті Києві, від 04.07.2024 № 11-02-133321/24 проведено перевірки дотримання вимог земельного законодавства під час використання (надання), а також формування та реєстрації в Державному земельному кадастрі земельних ділянок з кадастровими номерами: 8000000000:66:146:0002, 8000000000:75:029:0006, 8000000000:79:323:0002, 8000000000:79:323:6677, 8000000000:90:201:0040, 8000000000:90:298:0003, 8000000000:90:298:0004, 8000000000:90:298:0005, 8000000000:90:298:0006, 8000000000:90:298:0007, 8000000000:91:055:0005, за результатами яких складено Акт перевірки дотримання вимог земельного законодавства щодо об'єкта – земельної ділянки від 24.01.2025 № ДК/2-А/2025, копія якого додається до листа Департаменту земельних ресурсів.

За результатами вищевказаної перевірки встановлено порушення вимог земельного законодавства, а саме статей 28, 55 та 57 Закону, товариством з обмеженою відповідальністю «Київ Архземпроект» (далі – ТОВ «Київ Архземпроект»), зокрема сертифікованим інженером-землевпорядником Сомиком Богданом Ярославовичем, під час формування та реєстрації в Державному земельному кадастрі земельних ділянок.

У зв'язку із цим запропоновано:

згідно з абзацом першим частини другої статті 39 Закону України «Про Державний земельний кадастр» опрацювати питання щодо порушення вимог законодавства державним кадастровими реєстраторами під час здійснення реєстрації земельних ділянок з кадастровими номерами: 8000000000:66:146:0002, 8000000000:75:029:0006, 8000000000:79:323:0002, 8000000000:79:323:6677, 8000000000:90:201:0040, 8000000000:90:298:0003, 8000000000:90:298:0004, 8000000000:90:298:0005, 8000000000:90:298:0006, 8000000000:90:298:0007, 8000000000:91:055:0005 і скасувати рішення державних кадастрових реєстраторів про державну реєстрацію вказаних земельних ділянок.

Відповідно до вимог пункту 5 розділу IV Порядку лист, що розглядається, було оприлюднено на офіційному вебсайті Держгеокадастру (за винятком персональних даних) за посиланням: <https://land.gov.ua/povidomlennya-pro-provedennya-zasidannya-kvalifikacijnoyi-komisiyi-z-pytan-vydachi-ta-anulyuvannya-kvalifikacijnogo-sertyfikata-inzhenera-zemlevporyadnyka-20-bereznaya-2025-roku/>.

Сертифікований інженер-землевпорядник Сомик Б. Я. скористався своїм правом подати письмові пояснення (заперечення), як передбачено пунктом сьомим розділу IV вищезазначеного Порядку. Він зазначає, що у своєму листі Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради посилається на результати перевірки дотримання вимог земельного законодавства під час використання (надання), а також формування та реєстрації в Державному земельному кадастрі земельних ділянок з

кадастровими номерами: 8000000000:66:146:0002, 8000000000:75:029:0006, 8000000000:79:323:0002, 8000000000:79:323:6677, 8000000000:90:201:0040, 8000000000:90:298:0003, 8000000000:90:298:0004, 8000000000:90:298:0005, 8000000000:90:298:0006, 8000000000:90:298:0007, 8000000000:91:055:0005.

За результатами перевірки, проведеної відповідно до статей 187, 188 Земельного кодексу України, статей 6¹, 10 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», державним інспектором з контролю за використанням та охороною земель управління інспекційного контролю Шпаком Ю. С. складено Акт перевірки дотримання вимог земельного законодавства щодо об'єкта – земельної ділянки від 24.01.2025 № ДК/2-А/2025.

Станом на дату складання вищезазначеного Акта перевірки і до сьогодні діє заборона на проведення перевірок державного контролю за використанням та охороною земель, встановлена постановою Кабінету Міністрів України від 13 березня 2022 року № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану».

Законом України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» визначено, що порядок здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, дотриманням вимог законодавства України про охорону земель встановлюється цим Законом, Земельним кодексом України, законами України «Про охорону земель», «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності».

Статтею 8 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» встановлено, що органи державного нагляду (контролю) та їх посадові особи під час здійснення заходів державного нагляду (контролю) зобов'язані, зокрема:

дотримуватися встановлених законом принципів, вимог та порядку здійснення державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності;

не перешкоджати праву суб'єктів господарювання на будь-який законний захист, у тому числі третіми особами;

ознайомити керівника суб'єкта господарювання – юридичної особи, її відокремленого підрозділу або уповноважену ним особу (фізичну особу – підприємця або уповноважену ним особу) з результатами державного нагляду (контролю) в строки, передбачені законом.

Статтею 10 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» визначено права суб'єкта господарювання під час здійснення державного нагляду (контролю), які повністю проігноровані державним інспектором, про що свідчить відсутність записів та інформації в Акті перевірки, а саме рядки:

посада, прізвище, ім'я та по батькові керівника юридичної особи чи уповноваженої ним особи або фізичної особи чи її представника, свідків, які були присутні при обстеженні земельної ділянки;

відсутній підпис представника юридичної особи чи уповноваженої ним особи або фізичної особи чи її представника, яких перевіряли;

відсутній підпис, який проставляється у разі відмови керівника суб'єкта господарювання чи уповноваженої ним особи або фізичної особи – підприємця чи її представника отримати копію акта.

Сертифікований інженер-землевпорядник Сомик Б. Я. зазначає, що під час проведення перевірки та складанні Акта перевірки державним інспектором повністю проігноровано обов'язки та права суб'єкта господарювання, які наведені в статтях 8 та 10 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності».

За результатами здійснення планового або позапланового заходу посадова особа органу державного нагляду (контролю) відповідно до частини шостої статті 7 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» складає акт перевірки.

Пунктом 15 статті 4 цього Закону встановлено, що при здійсненні заходів державного нагляду (контролю) посадові особи органів державного нагляду (контролю) зобов'язані використовувати виключно уніфіковані форми актів перевірки, затверджені наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 04.09.2023 № 1625 «Про затвердження уніфікованої форми акта, що складається за результатами проведення планового (позапланового) заходу державного нагляду (контролю) щодо дотримання суб'єктом господарювання вимог законодавства у сфері використання та охорони земель, та інших форм розпорядчих документів», який зареєстровано в Міністерстві юстиції України 12 вересня 2023 року за № 1787/40843.

Форма Акта перевірки дотримання вимог земельного законодавства щодо об'єкта – земельної ділянки від 24.01.2025 № ДК/2-А/2025 не відповідає формі, яка затверджена наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 04.09.2023 № 1625.

З огляду на викладене сертифікований інженер-землевпорядник Сомик Б. Я. робить висновок, що державним інспектором з контролю за використанням та охороною земель відділу контролю за використанням та охороною земель управління інспекційного контролю Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради Шпаком Ю. С. здійснювались заходи державного нагляду (контролю) без складання відповідного акта перевірки.

У листі Департаменту земельних ресурсів зазначено, що підставою для здійснення перевірки дотримання вимог земельного законодавства під час використання (надання), а також формування та реєстрації в Державному земельному кадастрі вищезазначених земельних ділянок є звернення територіального управління Державного бюро розслідувань, розташованого у місті Києві, від 04.07.2024 № 11-02-13321/24 щодо можливих порушень вимог законодавства під час формування та реєстрації земельних ділянок.

Виключний перелік підстав для здійснення позапланових заходів нагляду (контролю) визначено статтею 6 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності». У зазначеній статті відсутня підстава для проведення заходу нагляду (контролю) як

звернення правоохоронного органу, яким є територіальне управління Державного бюро розслідувань.

В Акті перевірки від 24.01.2025 № ДК/2-А/2025 державний інспектор стверджує, що не обстежував вищезазначені земельні, а посилається на обстеження, які проведено посадовими особами Департаменту територіального контролю, які з виїздом на місце встановили, що за адресою: вул. Станюковича, 2-Б у Дарницькому районі міста Києва виявлено житловий будинок, що має ознаки капітальної споруди. За адресами: просп. Науки, 38-В, просп. Науки, 38-А у Голосіївському районі міста Києва, вул. Прокоповича Петра, 30-А, вул. Левадна, 74-В, вул. Левадна, 74-Г, вул. Левадна, 74-Б, вул. Левадна, 98-Г, вул. Левадна, 98-Ж у Дарницькому районі міста Києва, пров. Робітничий, 1-А у Святошинському районі міста Києва, а також вул. Жамбила Жабаєва, 23-Б у Шевченківському районі міста Києва відсутні будь-які об'єкти нерухомого майна.

Також в Акті перевірки від 24.01.2025 № ДК/2-А/2025 не зазначено дату та час перевірки посадовими особами Департаменту територіального контролю (звертаю увагу, що розроблення документації із землеустрою проводилося у період з грудня 2021 по січень 2022 року).

Згідно з порядком присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 07 липня 2021 року № 690, адреси присвоюються об'єктам будівництва, будинкам, будівлям, спорудам, окремим частинам об'єкта, які є самостійними об'єктами права на нерухоме майно. Постає питання: як посадові особи Департаменту територіального контролю могли перевіряти факт наявності або відсутності об'єктів нерухомого майна за вищезазначеними адресами, якщо, за їх твердженням, об'єкти нерухомого майна відсутні.

Водночас державним інспектором не додаються до Акта перевірки від 24.01.2025 № ДК/2-А/2025 відповідні висновки посадових осіб Департаменту територіального контролю, а також не вказано, у який період проведено відповідні обстеження.

Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 21.06.2019 № 317 затверджено «Перелік об'єктів будівництва та об'єктів нерухомого майна, яким не присвоюється адреса об'єкта будівництва, об'єкта нерухомого майна», згідно з яким, земельній ділянці як об'єкту нерухомого майна не присвоюється адреса.

У статті 79 Земельного кодексу України (далі – Кодекс) встановлено, що земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. В Акті перевірки від 24.01.2025 № ДК/2-А/2025 відсутня інформація про те, якими геодезичними приладами посадові особи Департаменту територіального контролю користувались під час визначення місця розташування земельних ділянок та координат поворотних точок межі.

З огляду на викладене Акт перевірки від 24.01.2025 № ДК/2-А/2025 не може прийматись Кваліфікаційною комісією як документ, що встановлює факт

наявності порушень вимог законодавства сертифікованим інженером-землевпорядником Сомиком Богданом Ярославовичем.

Акт перевірки, який складено з порушенням норм чинного законодавства, не повинен породжувати правових наслідків.

По суті порушень норм законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру, викладених у листі Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради від 27.01.2025 № 057-1082 та листі територіального управління Державного бюро розслідувань, розташованого в місті Києві, від 04.07.2024 № 11-02-13321/24, сертифікований інженер-землевпорядник Сомик Б. Я. дає таке пояснення.

Технічні документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) (надалі по тексту – документація із землеустрою), на підставі якої земельні ділянки з кадастровими номерами: 5000000000:66:146:3002, 8000000000:79:323:6677, 8000000000:90:298:0004, 3000000000:75:029:0006, 8000000000:90:298:0006, 8000000000:90:201:0040, 8000000000:79:323:0002, 8000000000:91:055:0005, 8000000000:90:298:0007, 8000000000:90:298:0005, 8000000000:90:298:0006 сформовані та зареєстровані в Державному земельному кадастрі, розроблені із врахуванням норм частини першої статті 118 Кодексу.

Зазначені роботи проведені на підставі договорів, укладених між ТОВ «Київ Архземпроект» (як розробником документації із землеустрою) та власниками нерухомого майна, які були зазначені у витягах з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, та завдання на розробку відповідного виду документації, які затверджено замовниками документації із землеустрою.

Потрібно зазначити, що згідно із заявами замовників документації із землеустрою, які наявні в документації із землеустрою, ТОВ «Київ Архземпроект» надано схему розташування земельної ділянки, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, копії паспорта громадянина України та ідентифікаційного коду.

Перед початком розроблення документації із землеустрою за допомогою онлайн-сервісів Міністерства юстиції ТОВ «Київ Архземпроект» перевірено факт реєстрації нерухомого майна власників. Крім того, в Акті перевірки від 24.01.2025 № ДК/2-А/2025 державний інспектор підтверджує факт, що станом на дату перевірки в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно наявні записи про реєстрацію прав за власниками будівель.

Під час проведення кадастрової зйомки (у період з грудня 2021 по січень 2022 року) на вищезазначених земельних ділянках були наявні конструктивні частини об'єктів нерухомого майна, які, зі слів замовників документації із землеустрою, перебували на стадії реконструкції.

Якщо реконструкція триває, тоді об'єкт залишається існуючим будинком, що реконструюється. Будинок не вважається знесеним, доки його не зняли з реєстрації як об'єкт нерухомості.

У пункті 3.21 ДБН А.2.2-3-20 12 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» подано визначення терміна реконструкція – це перебудова

введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкта будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, внаслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (загальна площа, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня, доступність для маломобільних груп населення.

Частиною п'ятою статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» встановлено, що державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви перевіряє відповідність документів вимогам законодавства, за результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає заявнику мотивовану відмову у державній реєстрації.

Подана на реєстрацію документація із землеустрою, на підставі якої зареєстровані вищезазначені земельні ділянки, відповідає вимогам законодавства.

Статтею 3 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» державний нагляд (контроль) здійснюється за принципами, окрім іншого, презумпції правомірності діяльності суб'єкта господарювання у разі, якщо норма закону чи іншого нормативно-правового акта, виданого на підставі закону, або якщо норми різних законів чи різних нормативно-правових актів допускають неоднозначне (множинне) трактування прав та обов'язків суб'єкта господарювання та/або повноважень органу державного нагляду (контролю).

Оригінали документації із землеустрою, на підставі якої формувались земельні ділянки з вищепереліченими кадастровими номерами, передано замовникам документації із землеустрою.

Відповідно до запиту Дарницької окружної прокуратури міста Києва від 17.04.2023 № 32-111-21 у межах кримінального провадження № 3202110000000111 ТОВ «Київ Архземпроект» передано оригінали договорів, які укладено між ТОВ «Київ Архземпроект» та замовниками документації із землеустрою на вищезазначені земельні ділянки.

Станом на сьогодні за поданням територіального управління Державного бюро розслідувань Подільським районним судом міста Києва відкрито кримінальне провадження № 758/1647/24.

Згідно із статтею 124 Конституції України правосуддя в Україні здійснюють виключно суди. Делегування функцій судів, а також привласнення цих функцій іншими органами чи посадовими особами не допускаються. Юрисдикція судів поширюється на будь-який юридичний спір та будь-яке кримінальне обвинувачення. На сьогодні Подільським районним судом міста Києва будь-яке рішення по цій справі не прийнято.

Судовий захист прав суб'єкта господарювання є пріоритетним, і державні органи не можуть дублювати або підміняти судовий розгляд перевітками.

12.03.2025 від Департаменту земельних ресурсів додатково надійшов лист, у якому зазначено, що правові та організаційні засади, основні принципи і порядок здійснення державного нагляду (контролю) у сфері господарської

діяльності, повноваження органів державного нагляду (контролю), їх посадових осіб і права, обов'язки та відповідальність суб'єктів господарювання під час здійснення державного нагляду (контролю) визначені Законом України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності».

Відповідно до положень статті 5 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» уніфіковані форми актів з переліком питань затверджуються органом державного нагляду (контролю) та оприлюднюються на його офіційному вебсайті протягом п'яти робочих днів з дня затвердження у порядку, визначеному законодавством.

Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад, що здійснюють державний нагляд (контроль) у межах делегованих законом повноважень органів виконавчої влади в частині використання та охорони земель, здійснюють планові заходи державного нагляду (контролю) відповідно до річних планів проведення заходів державного нагляду (контролю) на відповідний плановий період та планів проведення комплексних заходів державного нагляду (контролю), затверджених відповідно до цієї статті. Уніфіковані форми актів з переліком питань, що затвердженні відповідно до цієї статті, є обов'язковими для виконавчих органів сільських, селищних, міських рад, що здійснюють державний нагляд (контроль) у межах делегованих законом повноважень органів виконавчої влади в частині використання та охорони земель.

Постановою Кабінету Міністрів України від 13 березня 2022 року № 303 (із змінами та доповненнями) «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду в умовах воєнного стану» припинено проведення планових та позапланових заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду на період воєнного стану, введеного Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64 «Про введення воєнного стану в Україні».

Тобто вищевказаною постановою припинено проведення планових та позапланових заходів державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» об'єктом державного контролю за використанням та охороною земель є всі землі в межах території України.

Водночас положеннями статті 9 цього Закону державний контроль за використанням та охороною земель, дотриманням вимог законодавства України про охорону земель і моніторинг ґрунтів здійснюються шляхом, зокрема, розгляду звернень юридичних і фізичних осіб та розгляду документації із землеустрою, пов'язаної з використанням та охороною земель.

Таким чином, державний контроль за використанням та охороною земель щодо об'єктів, зокрема за використанням земельних ділянок, та прийняття рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування з питань регулювання земельних відносин, використання та охорони земель

здійснюється відповідно до Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель».

Нормами Закону визначено, що державний контроль за проведенням землеустрою, виконанням запроектованих заходів із землеустрою і дотриманням вимог, встановлених цим Законом та іншими нормативно-правовими актами, при розробленні документації із землеустрою здійснюється органами, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель відповідно до повноважень, визначених законом.

Повноваження державних інспекторів у сфері державного контролю за використанням та охороною земель та дотримання вимог законодавства України про охорону земель встановлені статтею 10 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», відповідно до положень якої державні інспектори у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель мають право, зокрема:

безперешкодно обстежувати в установленому законодавством порядку земельні ділянки, що перебувають у власності та користуванні юридичних і фізичних осіб, перевіряти документи щодо використання та охорони земель;

складати акти перевірок чи протоколи про адміністративні правопорушення у сфері використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства про охорону земель та розглядати відповідно до законодавства справи про адміністративні правопорушення, а також подавати в установленому законодавством України порядку до відповідних органів матеріали перевірок щодо притягнення винних осіб до відповідальності.

Частиною першою та абзацами першим та другим частини другої статті 68 Закону визначено, що особи, винні в порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом.

Департаментом під час проведення перевірок дотримання вимог земельного законодавства під час використання, а також формування та реєстрації земельних ділянок, вказаних в актах перевірки ДК/2-А/2025 та ДК/3-А/2025, не з'ясовувалися питання господарської діяльності будь-яких суб'єктів господарювання, а здійснювалися, зокрема, заходи щодо перевірки документації із землеустрою, на підставі яких реєструвалися земельні ділянки в Державному земельному кадастрі на предмет дотримання вимог законодавства під час їх розроблення.

Тим часом Департаментом земельних ресурсів під час здійснення державного контролю за використанням та охороною земель щодо об'єктів використовуються форми документів, визначені Інструкцією, з оформлення державними інспекторами у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель матеріалів про адміністративні правопорушення, затвердженою наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 19.01.2017 № 6, а також форми документів, затверджені Держгеокадастром на бланку Департаменту земельних ресурсів.

Мотиви, з яких ухвалено рішення

До скарги долучено акт перевірки дотримання вимог земельного законодавства щодо об'єкта – земельної ділянки, у якому зазначено, що в результаті перевірки встановлено, що зазначені вище земельні ділянки (категорія – землі житлової та громадської забудови, вид цільового призначення 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд) сформовані та зареєстровані в Державному земельному кадастрі на підставі технічних документацій із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості), розроблених ТОВ «Київ Архземпроект», сертифікованим інженером-землевпорядником Сомиком Богданом Ярославовичем.

Київська міська рада не приймала рішень щодо передачі (надання) будь-яким особам земельних ділянок, що зазначені вище.

Інформація про реєстрацію речових прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а саме на зазначені вище земельні ділянки, відсутня.

Водночас, за наявною інформацією, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на цих земельних ділянках зареєстровані житлові будинки, які перебувають у приватній власності громадян.

За інформацією Департаменту територіального контролю м. Києва, контрольні картки на тимчасове порушення благоустрою та його відновлення за вказаними в листі адресами не видавалися.

З виїздом на місце розташування зазначених у скарзі земельних ділянок Департаментом територіального контролю встановлено, що на цих земельних ділянках відсутні будь-які об'єкти нерухомого майна.

Підстави набуття права на землю із земель державної та комунальної власності визначені статтею 116 Кодексу, відповідно до якої 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.

Згідно з абзацом першим частини першої статті 118 Кодексу громадянин, заінтересований у приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації, що перебуває у його користуванні, у тому числі земельної ділянки, на якій розташований жилий будинок, господарські будівлі, споруди, що перебувають у його власності, подає заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, що передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

До заяви додається розроблена відповідно до Закону технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що замовляється громадянином без надання дозволу на її розроблення.

Відповідно до пунктів «в» та «г» частини четвертої статті 55 Закону технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж

земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає, зокрема, матеріали топографо-геодезичних робіт та кадастровий план земельної ділянки.

Частинами першою та другою статті 198 Кодексу кадастрові зйомки – це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок. Кадастрова зйомка включає:

- а) геодезичне встановлення меж земельної ділянки;
- б) погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;
- в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості;
- г) встановлення меж частини земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;
- г) виготовлення кадастрового плану.

Вимоги до кадастрового плану земельної ділянки встановлені статтею 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр», відповідно до якої на кадастровому плані земельної ділянки відображаються, зокрема, контури об'єктів нерухомого майна, меліоративних мереж, складових частин меліоративних мереж та точки водовиділу, розташовані на земельній ділянці.

На кадастрових планах зазначених вище земельних ділянок, які містяться в документаціях із землеустрою та в Державному земельному кадастрі, відображені контури об'єктів нерухомого майна, однак з виїздом на місцевість встановлено, що будь-які об'єкти нерухомого майна на них відсутні.

Отже, сертифікованим інженером-землевпорядником Сомиком Б. Я. порушено вимоги статей 28, 55 Закону під час формування та реєстрації в Державному земельному кадастрі земельних ділянок, а також підпункту 5 пункту 27 розділу Х «Перехідні положення» Кодексу, оскільки безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється. Положення цього підпункту не поширюються на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також на безоплатну передачу у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності цим Кодексом. Тому формування земельної ділянки шляхом визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру під час воєнного стану заборонено, що призвело до порушення прав та законних інтересів Київської міської ради, оскільки зазначені вище земельні ділянки є землями комунальної власності.

Водночас слід зазначити, що сертифікований інженер-землевпорядник Сомик Б. Я. у своєму поясненні (запереченні) вказав на незаконність перевірки та невідповідність чинному законодавству Акта перевірки проте сам Акт перевірки ним оскаржено не було.

За результатами розгляду листа Департаменту земельних ресурсів від 27.01.2025 № 057-1082 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Сомиком Богданом Ярославовичем (кваліфікаційний

сертифікат від 19.07.2016 № 004106) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру та долучених до цього листа матеріалів Кваліфікаційною комісією з питань видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника прийнято рішення звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо позбавлення (припинення дії) кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Сомика Богдана Ярославовича.

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 21.03.2025 № 21-28-0.23-58/61-25-КФК

НАКАЗУЮ:

1. Позбавити (припинити дію) кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Сомика Богдана Ярославовича (кваліфікаційний сертифікат від 19.07.2016 № 004106).

2. Встановити, що цей наказ набирає чинності з дня доведення його до відома особи, зазначеної у пункті 1 цього наказу.

3. Управлінню сертифікації:

протягом трьох робочих днів із дня видання цього наказу надіслати копію наказу Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради;

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 у строки, встановлені Кодексом адміністративного судочинства України.

В. о. Голови

Дмитро МАКАРЕНКО