

Державна служба України з питань
геодезії, картографії та кадастру
03151, м.Київ, вул.Святослава
Хороброго,3

Головне управління
Держгеокадастру у Закарпатській
області
88008, м.Ужгород, пл.Народна,4/298

Виноградівська міська рада
90300, м.Виноградів, пл.Миру,5

ФОП Штефан Олександр
Миколайович

Вароді Віктор Вікторович,

С К А Р Г А

Заявник є власником дворогосподарства (в тому числі земельної ділянки) за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, с.Тросник, вул.Вародія,63.

Однак ФОП Штефан О.М. на замовлення громадянина Вароді Івана Карловича за цією ж адресою (с.Тросник, вул.Вародія,63) виготовляє проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в користування на умовах оренди (кадастровий номер 2121285300:07:001:0078).

Вказаний проект на даний час затверджено Виноградівською міською радою Закарпатської області.

Мушу зауважити, що Державний реєстр речових прав на нерухоме майно не містить жодних відомостей щодо належності замовнику документації із землеустрою Вароді Івану Карловичу нерухомого майна за адресою с.Тросник, вул..Вародія,63.

Натомість ФОП Штефан О.М. умисно долучає до складу проекту землеустрою як правовстановлюючий документ договір купівлі-продажу частини будівлі швейного цеху від 05.10.2006 року, посвідчений державний нотаріусом Виноградівської державної контори Боричок К.В. за реєстровим №1950. Згідно цього документу замовник Вароді Іван Карлович є власником тільки 44/100 частин будівлі, однак він виступає одноосібним вигодонабувачем права оренди земельної ділянки.



Крім того, мене свідомо не залучають до погодження меж земельної ділянки, а іншими суміжними землекористувачами вказуються особи, які не мають жодного відношення до здійснення землекористування/землеволодіння у межах проєктованої до відведення земельної ділянки, - зокрема Поган М.К.

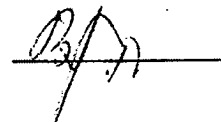
Також мушу зауважити, що акт прийому-передачі межових знаків на зберігання оформлено ФОП Штефан О.М. на підставі наказу Держкомзему від 18.05.2010 року №376, однак цей нормативно-правовий акт втратив чинність відповідно до наказу Міністерства аграрної політики та продовольства від 13.08.2021 року №127.

Зважаючи на пряме порушення моїх прав та майнових інтересів прошу адресатів цього звернення у межах власної компетенції провести детальну перевірку правомірності дій ФОП Штефан О.М. як ліцензіата щодо виготовлення проєкту землеустрою в інтересах одноосібно Маті В.І. та використання моєї адреси: переглянути результати експертизи проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в користування на умовах оренди (кадастровий номер 2121285300:07:001:0078), яка проводилася територіальними підрозділами Держгеокадастру при внесенні відомостей про земельну ділянку до ДЗК; не допустити подальше набуття Вароді Іваном Карловичем речових прав на земельну ділянку, оскільки процедура набуття таких є грубо порушеною.

Про результати розгляду цієї скарги прошу проінформувати мене у письмовій формі.

Додаток: інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

14 липня 2025 року

 Вароді В.В.

Державна служба України з питань
геодезії, картографії та кадастру
Кваліфікаційна комісія
03151, м.Київ, вул.Святослава
Хороброго,3

Вароді Віктор Вікторович,

З В Е Р Н Е Н Н Я

Сертифікація – це процедура, за допомогою якої незалежний, уповноважений у встановленому порядку державний орган дає документальне підтвердження відповідності послуги (роботи) встановленим нормативним вимогам. Саме така форма державного регулювання має забезпечувати охорону прав та інтересів громадян від протиправних посягань та зловживань на певному ринку послуг.

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 є підставою внесення подання центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката (ч.2 ст.68 Закону України «Про землеустрій»).

У рамках розгляду цього звернення прошу звернути увагу на системні порушення прав третіх осіб, які усвідомлено вчиняє ФОП Штефан Олександр Миколайович (юридична адреса: вул.О.Теліги,1, м.Виноградів, Берегівський район, Закарпатська область, РНОКПП 2385003275) при формуванні документації із землеустрою.

Так, ФОП Штефан О.М. на замовлення громадянина Вароді Івана Карловича за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, с.Тросник, вул.Вародія,63 виготовляє проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в користування на умовах оренди (кадастровий номер 2121285300:07:001:0078). До складу проекту землеустрою ФОП Штефан О.М. умисно долучає як правовстановлюючий документ договір купівлі-продажу частини будівлі швейного цеху від 05.10.2006 року, посвідчений державний нотаріусом Виноградівської державної контори Боричок К.В. за реєстровим №1950. Згідно цього документу замовник Вароді Іван Карлович є власником тільки 44/100 частин будівлі, однак в результаті він виступає одноосібним вигодонабувачем права оренди земельної ділянки. При цьому Державний реєстр речових прав на нерухоме майно не містить жодних відомостей щодо належності замовнику документації із землеустрою Вароді Івану Карловичу



нерухомого майна за адресою с.Тросник, вул.Вародія,63. Крім того, акт прийому-передачі межових знаків на зберігання оформлено ФОП Штефан О.М. на підставі наказу Держкомзему від 18.05.2010 року №376, однак цей нормативно-правовий акт втратив чинність відповідно до наказу Міністерства аграрної політики та продовольства від 13.08.2021 року №127.

Також ФОП Штефан О.М. на замовлення громадянина Маті Володимира Івановича провів проектно-вишукувальні роботи території в межах спірного об'єкта нерухомого майна (будівля конюшні) за адресою: Закарпатська область, Берегівський район, с.Тросник, контур №393 та виготовив документацію із землеустрою (її зміст та характер не відомі) з метою формування підстав набуття Маті В.І. похідних речових прав на земельну ділянку. При цьому ФОП Штефан О.М. протиправно використовує судові рішення, яке не набрало законної сили.

Більш детальна інформація про описані методи роботи ФОП Штефан О.М. міститься в моїх скаргах від 07.07.2025 року, від 14.07.2025 року, копії яких додаю до цього звернення та прошу детально розглянути.

Прошу Кваліфікаційну комісію зауважити, що поведінка ФОП Штефан О.М. у даних ситуаціях є усвідомленою, він достовірно володіючи повною інформацією про первісний стан речових прав, діючи виключно в інтересах своїх замовників допускає прямі та грубі порушення майнових інтересів третіх осіб.

Відповідно до положень розділу IV «Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника», затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 року №317, прошу ухвалити рішення про внесення подання Держгеокадастру про припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника ФОП Штефан О.М.

Про кінцеві результати розгляду цього звернення прошу проінформувати мене у письмовій формі.

Додаток на 5 аркушах.

16 липня 2025 року

 Вароді В.В.

52

Державна служба України з питань
геодезії, картографії та кадастру
Кваліфікаційна комісія
03151, м.Київ, вул.Святослава
Хороброго,3

Вароді Віктор Вікторович,

Доповнення до скарги

(до вх. № В-511/1/5-25 від 18.07.2025)

Мною, Вароді Віктором Вікторовичем, отримано відповідь на скаргу від ФОП Штефан Олександра Миколайовича щодо розробки проекту землеустрою Маті І.В.

Також, на мою адресу було отримано лист № В-511/1-0.191-909/6-25 від 24.07.2025 з Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру щодо розгляду моєї скарги в якому зазначено, що мою скаргу направлено на розгляд Кваліфікаційної комісії з питань видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера – землевпорядника для виявлення і встановлення наявності факту порушень законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру сертифікованим інженером – землевпорядником Штефаном Олександром Миколайовичем (кваліфікаційний сертифікат від 18.01.2013 № 001671) .

З метою підтвердження факту порушень законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру сертифікованим інженером – землевпорядником Штефаном О.М., хочу повідомити наступне.

Так, 20.06.2025 Штефан О.М. проводив топо-геодезичні роботи по обміру земельної ділянки на якій розміщена будівля конюшні площею 197 кв. м. за адресою: Берегівський р-н., с. Тросник, контур 393, на підставі рішення Виноградівського районного суду Закарпатської області №299/5080/24 від 04.09.2024 та рішення Фанчиківської сільської ради № 129 від 23.01.2009 року.

Під час обмірів вказаної земельної ділянки також був присутній замовник землевпорядної документації Маті Володимир Іванович та староста с.Тросник Берегівського району Козьма Михайло Іванович.

Під час обмірів мною було наголошено, що в Закарпатському апеляційному суді оскаржується рішення Виноградівського районного суду Закарпатської області №299/5080/24 від 04.09.2024 року і те, що вказане рішення є недійсним.

Обміри земельної ділянки проводились 20.06.2025, а саме через 15 днів після чергового судового розгляду, який був призначений на 05.06.2025, як зазначає Штефан О.М. у своїй відповіді на мою скаргу.

Штефан О.М. у скарзі акцентує увагу на те, що після обмірів, пояснення надав замовник Маті В.І. та зазначив, що повторний розгляд справи був



призначений на 05 червня 2025 року, який не відбувся, однак Маті В.І. завчасно знав вказані відомості, тому що останній через особистого представника до початку судового розгляду подали клопотання про ознайомлення з матеріалами справи та просили перекласти розгляд справи на іншу дату, якою суд визначив 20.01.2026 о 09:30.

З метою фіксації порушень Штефана О.М., було відзнято відеозапис проведення робіт останнього за участю замовника землевпорядної документації Маті Володимира Івановича та старости с. Тросник Берегівського району Козьма Михайло Іванович, у ході якого Штефан О.М. та замовник землевпорядної документації акцентували увагу на тому, що немає кінцевого рішення по справі і тому в них не має перешкод проводити роботи, що зовсім суперечить Цивільно-процесуальному законодавству України та не збігається з поясненнями висвітленими Штефаном О.М. у відповіді на скарзі.

Таким чином, Штефан О.М. навмисно вводить в оману та маніпулює фактами з метою приховання своїх протиправних дій.

Разом з цим, Штефан О.М. після проведення вказаних обмірів та володіючи інформацією, що рішення Виноградівського районного суду Закарпатської області № 299/5080/24 від 04.09.2024 перебуває на розгляді в Закарпатському апеляційному суді продовжував вчиняти протиправні дії, а саме спробував через внутрішні електронні системи Держгеокадастру присвоїти кадастровий номер земельній ділянці Маті В.І.

З метою підтвердження моїх пояснень, додаю відеозапис (IMG_3012), яким було зафіксовано проведення робіт Штефаном О.М. та повідомлено йому, що рішення Виноградівського районного суду Закарпатської області № 299/5080/24 від 04.09.2024 перебуває на апеляційному розгляді і не набрало законної сили.

Вказаним відеозаписом встановлено та зафіксовано трьох осіб, які брали активну участь в обговоренні зі мною, а саме ними є:

Штефан Олександр Миколайович, землевпорядник
(кваліфікаційний сертифікат від 18.01.2013 № 001671)

Маті Володимир Іванович, замовник землевпорядної документації

Козьма Михайло Іванович, староста с.
Тросник Берегівського району (орган
місцевого самоврядування)



та містить наступний зміст розмови:

Вароді В.В. – я хочу теж подивитись документи

Маті І.В. – а чого ти маєш в мої документи никати (дивитись), я в твої не никаю (дивлюсь)

Вароді В.В. – ця будівля є в Закарпатському апеляційному суді, є ухвала

Маті І.В. – но та што (ну і що)?

Козьма М.І. – я передзвоню Сергій Аркадійовичу (має на увазі заступника голови Виноградівської міської ради Грабаря Сергія Аркадійовича)

Штефан О.М. – як у вас буде рішення суда

Маті І.В. – як буде рішення суда

Вароді В.В. – так воно не дійсне ваше рішення

Маті І.В. – то ти так думаєш, твоє діюче на 2 га. у воєнний стан, а моє на 5 сотин не дійснее, то ти рішив так

Про отримання вказаного доповнення до скарги та направлення його до Кваліфікаційної комісії з питань видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера, прошу мене повідомити.

Додаток:

- картка *Micro SD 16 GB* з відеозаписом під назвою «*IMG_3012*»;
- копія відповіді на скаргу Штефана О.М. від 31.07.2025.
- дані про реєстрацію клопотання адвоката (представника) Маті В.І. про відкладення апеляційного розгляду справи №299/5080/24 (з «Електронного суду»).

11 серпня 2025 року

Вароді В.В.