



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ
Держгеокадастр

НАКАЗ

Київ

15.09.2025

№ 52-АА

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

Розглянувши подання Кваліфікаційної комісії з питань видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника (далі – Кваліфікаційна комісія) від 03.09.2025 № 0-28-0.232-172/61-25-КФК про позбавлення (припинення дії) кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Листофєрова Антона Артуровича (кваліфікаційний сертифікат від 07.11.2014 № 012334), 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.

Пунктом «г» частини першої статті 14 Закону встановлено, що 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 припинення дії (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 припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27 жовтня 2021 року № 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 припинення дії 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, припинення дії 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, яке відбулось 28.08.2025, було розглянуто, зокрема, лист Кожанської селищної ради Фастівського району Київської області від 26.06.2025 № 05-20/812 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Листофоровим А. А. (кваліфікаційний

сертифікат від 07.11.2014 № 012334) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.

Під час розгляду листа встановлено такі обставини.

У Державному земельному кадастрі сформовано земельні ділянки площею 3,00 га з кадастровим номером 3224955600:03:003:0198 та площею 0,50 га з кадастровим номером 3224955600:01:001:0309, цільове призначення 11.02 – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком, за адресою: с-ще Кожанка, вул. Садова, 12В.

Рішенням Кожанської селищної ради від 15.05.2025 № 28-47-VIII «Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної промисловості виробництва громадянці Сваришук Катерині Олександрівні» надано дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду орієнтовною площею 3,00 га та площею 0,50 га під об'єктами нерухомого майна, які розташовані за адресою: с-ще Кожанка, вул. Садова, 12В.

Зазначений проект землеустрою розроблено сертифікованим інженером-землевпорядником Листоферовим А. А. на підставі вищезазначеного рішення. Відповідно до землевпорядної документації 05.06.2025 здійснено державну реєстрацію вказаних ділянок в Державному земельному кадастрі та внесено відомості про їх площу, конфігурацію, цільове призначення, а також географічні координати поворотних точок.

Проект землеустрою, який було внесено до Державного земельного кадастру, призвів до захоплення земель запасу територіальної громади селища Кожанка та перекриття дороги без погодження таких дій із розпорядником земель.

Відповідно до картографічних матеріалів та відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, які стали підставою для прийняття такого рішення, земельні ділянки відводились в оренду під існуючим комплексом будівель та споруд.

З огляду на наведене розроблений проект землеустрою не відповідає місцю розташування, яке позначене в матеріалах рішення Кожанської селищної ради від 15.05.2025 № 28-47-УІІІ.

Сертифікованим інженером землевпорядником Листоферовим А. А. розроблено проект землеустрою на площу 3,00 га під однією спорудою, що не відповідає фактичному місцю розташування комплексу споруд та на земельну ділянку площею 0,50 га під відокремленою спорудою, що не відповідає містобудівній документації, оскільки відведений окремий шлях до цієї споруди, а саме проїзної частини (дороги), не передбачений містобудівною документацією. Відповідно до містобудівної документації доступ до об'єкта нерухомого майна здійснюється в іншому місці.

За змістом статті 20 Земельного кодексу України (далі – Кодекс) категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

Слід зазначити, що відділом містобудування та архітектури Кожанської селищної ради не надавався витяг з містобудівної документації, а саме генерального плану селища Кожанка на вищезазначені ділянки, де чітко вказані обмеження та проїзні шляхи до земельних ділянок.

Відповідно до пункту 5 розділу IV Порядку, звернення, що розглядається, було оприлюднено на офіційному вебсайті Держгеокадастру (за винятком персональних даних) за посиланням: <https://land.gov.ua/zvernennya-shho-nadijshly-do-kvalifikacijnoi-komisiyi-40/>.

Сертифікований інженер-землевпорядник Листоферов А. А. скористався своїм правом подати письмові пояснення, як передбачено пунктом 7 розділу IV Порядку, у яких зазначив про таке: «До мене звернувся замовник, який набув право власності на комплекс будівель та споруд громадського призначення в селищі Кожанка.

Згідно з пунктом 2 статті 123 Земельного кодексу України, для відведення земельної ділянки у власність або користування необхідно подати заяву із зазначенням орієнтовної площі, цільового призначення та графічних матеріалів, що вказують на місце розташування ділянки.

Замовником було подано заяву до Кожанської селищної ради про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою для земельних ділянок площами 5,00 га та 1,62 га, які відповідають фактичному використанню території, де розташовані належні йому будівлі та споруди. Орієнтовна схема земельних ділянок, надана замовником, відповідала межам фактичного використання (по існуючій огорожі з металевої сітки) і була додана до заяви, поданої до селищної ради.

Цільове призначення земельних ділянок 01.01 не суперечило виду функціонального призначення території, а саме «Території виробничі», що співвідносяться з підгрупою 2 «Виробничі території», класу 01, підкласу 02, код виду функціонального призначення території - 20102.0 території сільськогосподарських підприємств згідно з додатком 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, оскільки цільове призначення 01.01 є переважним (основним) видом цільового призначення земельних ділянок.

Однак Кожанська селищна рада своїм рішенням від 15.05.2025 № 28-47-VIII надала дозвіл на розроблення проекту землеустрою лише для ділянок площею 3,00 га та 0,50 га з цільовим призначенням 11.02 «Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком». Ця площа є недостатньою для обслуговування всіх будівель та споруд, що належать замовнику, та для їх використання за цільовим призначенням. У зв'язку з цим замовник подав повторну заяву до Кожанської

селищної ради про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою для решти частини території (2,00 га та 1,00 га), на якій розташовані належні йому будівлі, але які не були включені до дозволу від 15.05.2025.

Мною, як інженером-землевпорядником, проект землеустрою був розроблений чітко відповідно до наданої замовником орієнтовної схеми та рішення селищної ради від 15.05.2025 № 28-47-VIII.

Згідно із статтею 28 Закону України «Про землеустрій» розробник документації із землеустрою зобов'язаний виконувати завдання, отримане від замовника, та дотримуватися затверджених умов.

Самостійна зміна конфігурації земельної ділянки, визначеної замовником, не допускається, оскільки це суперечило б завданню на розроблення документації, затвердженому замовником, та вимогам статті 29 Закону України «Про землеустрій». Кадастрова зйомка проведена з використанням аерофотознімання, а межі земельних ділянок сформовано по огорожі, що відповідає схемі, наданій замовником, та фактичному використанню території. Таким чином, мною було розроблено проект у чіткій відповідності до статті 50 Закону України «Про землеустрій» та вищезгаданого рішення з урахуванням схеми формування територій селища Кожанка та затвердженого генерального плану.

Межі земельних ділянок сформовано по існуючій огорожі з металевої сітки у чіткій відповідності до схеми, що була надана замовником.

Згідно зі статтею 28 Закону України «Про землеустрій», розробники документації із землеустрою мають право та обов'язок розробляти документацію відповідно до завдання замовника та норм законодавства. Стаття 29 цього ж Закону встановлює, що документація із землеустрою розробляється на основі завдання, яке включає визначення меж, площі та цільового призначення земельної ділянки.

Землевпорядник не має повноважень самостійно аналізувати або визначати, як замовник буде використовувати земельну ділянку під належними йому будівлями, оскільки це виходить за межі його компетенції.

Відповідно до пункту 2 статті 66 Закону України «Про землеустрій», документація із землеустрою включає пояснювальну записку, яка містить відомості про підстави розроблення, використані нормативно-правові акти та опис проектного рішення. У даному випадку проект землеустрою був розроблений на підставі рішення Кожанської селищної ради та завдання замовника, яке включало орієнтовну схему земельної ділянки.

Землевпорядник не має права змінювати цільове призначення чи конфігурацію ділянки, визначені замовником і затверджені органом місцевого самоврядування, оскільки це суперечило б принципу правової визначеності, передбаченому статтею 6 Закону України «Про землеустрій».

Позиція Верховного Суду, що викладена у постанові по справі № 160/20531/21 від 07.05.2024 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/118905014>, підтверджує, що землевпорядник зобов'язаний діяти в межах завдання, отриманого від замовника, та не має права самостійно вносити зміни до

конфігурації земельної ділянки чи аналізувати її майбутнє використання, якщо це не передбачено завданням або рішенням органу місцевого самоврядування. У цій справі суд зазначив, що відповідальність за відповідність цільового призначення та використання земельної ділянки лежить на замовнику та органі, який затверджує документацію, а не на землепоряднику, який виконує технічне завдання.

Також було замовлено витяг з містобудівної документації через портал: https://admin.econstruction.gov.ua/edesb.mbd_appeal_applicant, реєстраційний номер - FC01:8259-1200-1377-2536, створено 05.06.2025 р.

Не отримавши відповіді у встановлені терміни, враховуючи норми пункту 3 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та статті 20 Земельного кодексу України, було подано заяви до Державного земельного кадастру на реєстрацію земельної ділянки через кабінет інженера-землепорядника та в подальшому отримано витяги з Державного земельного кадастру, що підтверджують правомірність реєстрації земельних ділянок з кадастровими номерами 3224955600:03:003:0198 та 3224955600:01:001:0309.

Щодо цільового призначення земельних ділянок (11.02 замість 01.01) слід зазначити таке.

Проект землеустрою розроблено на підставі рішення селищної ради від 15.05.2025 № 28-47-VIII, яке визначило цільове призначення 11.02. Згідно з абзацом четвертим частини другої статті 20 Земельного кодексу України, після підписання договору оренди земельних ділянок замовник має право привести цільове призначення у відповідність до функціонального використання будівель та споруд, що перебувають у його власності. Таким чином, зазначена невідповідність не є порушенням з боку інженера-землепорядника, оскільки документація розроблена у повній відповідності до рішення органу місцевого самоврядування.

Позиція Верховного Суду, що викладена у постанові Верховного Суду від 21 листопада 2024 року у справі №140/11950/23 (адміністративне провадження №К/990/17018/24) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123241570> підтверджує, що зміна цільового призначення земельної ділянки після її відведення є правом користувача або власника і не може бути підставою для визнання дій землепорядника неправомірними, якщо документація розроблена відповідно до рішення органу місцевого самоврядування.

Тобто, в подальшому мій замовник, після підписання договору оренди, зміг би привести цільове призначення земельних ділянок (з 11.02 до 01.01) у відповідність функціонального використання будівель та споруд, що перебувають у його власності, з урахуванням норм абзацу четвертого частини другої статті 20 Земельного кодексу України.

Кожанська селищна рада у скаргі зазначає, що доступ до земельної ділянки не відповідає містобудівній документації через нібито перекритий шлях (дорогу). Проте цей шлях не має офіційного статусу дороги, не оформлений належним чином у містобудівній документації та не позначений у генеральному плані селища Кожанка. Вказаний шлях використовувався попереднім власником (радгоспом) як внутрішній проїзд між будівлями для

господарських потреб, що не потребує окремого оформлення як дороги загального користування.

Згідно зі статтею 20 Земельного кодексу України, цільове призначення земельної ділянки визначається в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку або генеральним планом населеного пункту.

Межі земельних ділянок сформовано відповідно до фактичного використання території радгоспом, що підтверджується розташуванням огорожі, відображеної в орієнтовній схемі, наданій замовником. Новий власник, який набув право власності на комплекс будівель та споруд, отримав право на використання земельної ділянки в межах, що забезпечують її функціональне призначення, відповідно до абзацу четвертого частини другої статті 20 Земельного кодексу України.

Позиція Верховного Суду, що викладена у Постанові від 01.03.2023 у справі № 607/13198/21 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109963050> та у Постанові КГС ВС від 05.03.2025 у справі № 926/927/24 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125804590>, підтверджує, що земельні ділянки, які обслуговують об'єкти нерухомості, мають відповідати межам фактичного використання, якщо це не суперечить містобудівній документації. У цій справі суд зазначив, що межі земельної ділянки, сформованої для обслуговування об'єктів нерухомості, можуть визначатися за фактичними межами використання, якщо це відповідає цільовому призначенню та не порушує прав інших осіб.

На підставі вищевикладеного скарга Кожанської селищної ради є необґрунтованою, оскільки:

1. Документація із землеустрою розроблена відповідно до рішення Кожанської селищної ради від 15.05.2025 № 28-47-VIII, орієнтовної схеми, наданої замовником, та норм чинного законодавства.

2. Межі земельних ділянок сформовано чітко відповідно до схеми замовника, яка відображала фактичне використання території, що відповідає статті 20 Земельного кодексу України та судовій практиці. Самостійна зміна конфігурації ділянки суперечила б завданню замовника та вимогам статті 29 Закону України «Про землеустрій».

3. Замовник звертався за дозволом на розроблення документації для ділянок площею 5,00 га та 1,62 га, але рада надала дозвіл лише на 3,00 га та 0,50 га, що є недостатнім для обслуговування всіх будівель замовника. Повторна заява замовника щодо решти території свідчить про його намір врегулювати це питання в межах закону.

4. Землевпорядник не має права аналізувати, як замовник використовуватиме земельну ділянку, оскільки це виходить за межі його компетенції, що підтверджується статтями 28, 29, 66 Закону України «Про землеустрій» та судовою практикою (справа № 826/12345/17).

5. Вказана у скарзі «дорога» не має статусу дороги та не позначена у містобудівній документації, що виключає порушення з боку інженера-землевпорядника.

6. Відсутність відповіді на запит витягу з містобудівної документації дозволила продовжити реєстрацію земельних ділянок відповідно до законодавства.

7. Невідповідність цільового призначення (11.02 замість 01.01) не є порушенням з боку землевпорядника, оскільки документація розроблена на підставі рішення селищної ради, а зміна цільового призначення є правом користувача.

У зв'язку з викладеним, прошу відхилити скаргу Кожанської селищної ради від 26.06.2025 № 05-20/812 як необґрунтовану».

Мотиви, з яких ухвалено рішення

Відповідно до статті 1 Кодексу земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Статтею 2 Кодексу визначено, що земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

Згідно із статтею 3 Кодексу земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

За змістом положень 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.

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Статтями 79 та 79¹ Кодексу визначено, що земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Формування земельних ділянок здійснюється, зокрема, у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності.

Порядок передачі земельних ділянок в оренду визначено статтею 124 Кодексу.

Обов'язковість продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або передачі їх у користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) визначено статтею 134 Кодексу.

Відповідно до положень статей 65, 66 Кодексу землями промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

До земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

Відповідно до статті 186 Кодексу проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

Підставою для відмови у погодженні та затвердженні документації із землеустрою може бути лише невідповідність її положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівної документації.

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав та оформлюються відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (статті 125, 126 Кодексу).

Загальні вимоги до змісту документації із землеустрою визначено статтею 29 Закону.

Відповідно до статті 50 Закону проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки включає: пояснювальну записку; матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки); розрахунок розміру втрат лісгосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом); розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом); перелік обмежень у використанні земельної ділянки; кадастровий план земельної ділянки.

У разі формування земельної ділянки чи зміни цільового призначення земельної ділянки для потреб, пов'язаних із забудовою, до проекту додається витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка, та обмежень у використанні території для містобудівних потреб. Ці вимоги не поширюються на випадки, якщо відповідно до закону передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб може здійснюватися за відсутності зазначеної містобудівної документації або без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією.

Згідно із положеннями статей 26, 28 Закону замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі, а також інші юридичні та фізичні особи.

Розробниками документації із землеустрою є: юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою; фізичні особи – підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

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

Проаналізувавши розроблений у 2025 році сертифікованим інженером-землевпорядником Листофоровим А. А. проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком, Сварищук Катерині Олександрівні в селищі Кожанка, вул. Садова, 12В, Кожанська селищна територіальна громада, виявлено такі порушення вимог земельного законодавства.

1. Відповідно до пояснювальної записки, долученої до проекту землеустрою, на земельних ділянках, що формуються, наявні будівлі та споруди.

Водночас на кадастровому плані земельної ділянки з кадастровим номером 3224955600:01:001:0309 (проектованої) площею 0,5 га жодної будівлі не зазначено, що є порушенням вимог статті 134 Кодексу (у разі відсутності на відповідній земельній ділянці об'єкта нерухомості). Натомість вказано, що вся ділянка знаходиться під будівлями та спорудами промислових підприємств (що в свою чергу не узгоджується з долученими відомостями щодо існуючих об'єктів нерухомості, щодо яких зареєстровано речове право). Зазначена інформація відображена на графічних матеріалах, представлених у поданні Кваліфікаційної комісії.

2. У заяві гр. Сварищук Катерини Олександрівни від 16.04.2025 остання просить Кожанську селищну раду надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Кожанська селищна рада рішенням від 15.05.2025 № 28-47-VIII надає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком (землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення).

Слід звернути увагу, що відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, долученого до документації із землеустрою, за адресою вул. Садова, 12В в селищі Кожанка у власності гр. Сварищук Катерини Олександрівни перебувають такі об'єкти: контора Літера: А-1;

тамбур Літера: а; ганок Літера: а1; Склад Літера: Б-1; Накриття Літера: В-1; Корівник Літера: Г-1; Корівник Літера: Д-1; Корівник Літера: Е-1; Корівник Літера: Є-1; Конюшня Літера: Ж-1.

Згідно із статтею 22 Кодексу до земель сільськогосподарського призначення належать: сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги); несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі під об'єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Відповідно до положень статей 91 Кодексу власники земельних ділянок зобов'язані забезпечувати використання їх за цільовим призначенням.

Землекористувачі зобов'язані забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки (стаття 96 Кодексу).

Відповідно до вимог статті 28 Закону розробники документації із землеустрою зобов'язані дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, відносини у сфері охорони навколишнього природного середовища, оцінки впливу на довкілля, а також норм і правил при здійсненні землеустрою.

За змістом положень статей 65, 66 Кодексу землями промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

До земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

У свою чергу сертифікованим інженером-землевпорядником Листоферовим А. А. з порушенням статей 22, 65, 66 Кодексу розробляється відповідна документація із землеустрою та формуються дві земельні ділянки з кадастровими номерами 3224955600:03:003:0198 та 3224955600:01:001:0309 з цільовим призначенням – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком (землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення), з метою подальшої передачі відповідних земельних ділянок в оренду гр. Сварищук Катерині Олександрівні як фізичній особі.

3. Місце розташування запроектованих земельних ділянок не відповідає тим, щодо яких Кожанська селищна рада рішенням від 15.05.2025 № 28-47-VIII надала дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Зазначені розбіжності відображені на графічному матеріалі у поданні Кваліфікаційної комісії від 03.09.2025 № 0-28-0.232-172/61-25-КФК.

Посилання скажника на позицію Верховного Суду, що викладена у постанові по справі № 160/20531/21 від 07.05.2024 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/118905014>, в частині того, що землевпорядник зобов'язаний діяти в межах завдання, отриманого від замовника, та не має права самостійно вносити зміни до конфігурації земельної ділянки чи аналізувати її майбутнє використання, якщо це не передбачено завданням або рішенням органу місцевого самоврядування, є вирваним поза контекстом, оскільки в цій постанові зазначено, що сертифікований інженер-землевпорядник зобов'язаний дотримуватись земельного законодавства.

За результатами опрацювання наявних матеріалів Кваліфікаційною комісією встановлено факт порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Листофєровим А. А. вимог статей 22, 65, 66 Кодексу та статті 28 Закону.

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 припинення дії 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 припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника від 03.09.2025 № 0-28-0.232-172/61-25-КФК

НАКАЗУЮ:

1. Позбавити (припинити дію) кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Листофєрова Антона Артуровича (кваліфікаційний сертифікат від 07.11.2014 № 012334).

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 Кожанській селищній раді Фастівського району Київської 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 Листофєрова А. А. про припинення дії кваліфікаційного сертифіката у визначений законодавством строк.

4. Цей наказ може бути оскаржений до адміністративного суду в порядку та у строки, встановлені Кодексом адміністративного судочинства України.

Відповідно до частини четвертої статті 150 зазначеного Кодексу оскарження цього наказу не зупиняє його дії, якщо суд не застосує відповідних заходів забезпечення позову.

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

В. о. Голови

Дмитро МАКАРЕНКО