

**Кваліфікаційній комісії при Державній службі України
з питань геодезії, картографії та кадастру
вул. Святослава Хороброго, 3, м. Київ, 03680**

**Скаржник:
Орган самоорганізації населення
«Будинковий комітет «Гоголівський»**

**СКАРГА
на дії сертифікованого інженера-землевпорядника К.Ю. Чернявської**

Будинковий комітет "Гоголівський" є органом самоорганізації населення, створеним для вирішення проблем влаштування, господарювання та обслуговування будинку, прибудинкової території спільного користування за адресою: вул. Гоголя, 8 м. Полтава, Полтавська область, що підтверджується Положенням органу самоорганізації населення "Будинковий комітет "Гоголівський", затвердженого Установчими зборами членів органу самоорганізації населення Будинкового комітету "Гоголівський" протоколом від 23.02.2013.

ОСН «Будинковий комітет «Гоголівський» вимушений до Вас звернутися за допомогою, оскільки сертифікований інженер-землевпорядник К.Ю. Чернявська є співучасником рейдерського захоплення земельної ділянки, розташованої в охоронній зоні пам'ятки архітектури.

01.05.2025 Павел О.А. замовила виготовлення технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для будівництва індивідуальних гаражів, яка розташована у м. Полтаві, по вул. Гоголя, 8г, у ПП «ФОРАС-ЛЕНД.ЛАБ», що підтверджується копією технічної документації.

Зі змісту технічної документації із землеустрою слідує, що сертифікований інженер-землевпорядник К.Ю. Чернявська свідомо не зазначила історико-містобудівні обмеження земельної ділянки, оскільки бажана гр. Павел О.А. розташована в центральній історичній території міста, зоні охорони пам'яток – пам'ятка архітектури місцевого значення (Будинок рабина 1880 роки).

Зі змісту попередньої технічної документації із землеустрою на земельну ділянку по вул. Гоголя, 8, у м. Полтаві слідує, що ще в 2011 року інженер-землевпорядник Цимбал Н.Л. знала та зазначала в технічній документації про охоронну зону пам'ятки архітектури. Ця технічна документація надається скаржником Комісії для порівняння.

Однак, інженер-землевпорядник К.Ю. Чернявська, сприяючи незаконному захопленню земельної ділянки, не вказує в технічній документації про пам'ятку архітектури, охоронну зону тощо.



Тобто, в 2011 році інженеру-землевпоряднику Цимбал Н.Л. було відомо про охоронну зону пам'ятки архітектури, а в 2025 році спеціально для інженера-землевпорядника К.Ю. Чернявської цю інформацію зробили конфіденційною? Для стороннього спостерігача корупційна мета, з якою інженер-землевпорядник К.Ю. Чернявська не зазначила про обмеження використання земельної ділянки, про її належність до охоронної зони є цілком зрозумілою.

Більш того, розпорядженням голови Полтавської обласної державної адміністрації від 16 липня 2021 року №529 "Про внесення змін до розпорядження голови облдержадміністрації від 15.10.2020 № 590" затверджено переліки щойно виявлених об'єктів культурної спадщини Полтавської області, до яких включено Дохідний будинок "Будинок Раввіна" по вул. Гоголя, 8, м. Полтава, як об'єкт історії та архітектури (п. 22.80).

Павел О.А. було відомо про прийняте розпорядження, оскільки остання була відповідачем у справі №440/3392/23, в межах якої прокуратура зобов'язувала Павел О.А. укласти охоронний договір.

При цьому, отримавши в червні 2020 року дозвіл на виготовлення технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки площею 24 кв.м для будівництва індивідуального гаража, Павел О.А. своєчасно не реалізувала своє право, а з липня 2021 року ця земельна ділянка є прилеглою територією до пам'ятки архітектури. Тому подальша реалізація спірного рішення від 11.06.2020 є неможливою.

Більш того, Павел О.А. з серпня 2024 року не є власником квартири в будинку №8 по вулиці Гоголя, тому будівництво гаража на прибудинковій території пам'ятки архітектури сторонньою особою, у володінні якої немає транспортного засобу ймовірно переслідує зовсім іншу корисливу мету.

Однак, 01.05.2025 Павел О.А. замовила виготовлення технічної документації у ПП «ФОРАС-ЛЕНД.ЛАБ», і підприємство та землевпорядник Чернявська К.Ю. виготовили технічну документацію з усіма «побажаннями» Павел О.А. щодо незазначення охоронної зони пам'ятки архітектури.

Рішенням №РВ-7100109402025 від 05.05.2025 Державний кадастровий реєстратор Відділу №4 Управління забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин Головного управління Держгеокадастру у Черкаській області відмовив у внесенні відомостей до Державного земельного кадастру через повне співпадіння меж із ділянкою з кадастровим номером 5310137000:15:007:0235 (100% накладка).

Земельна ділянка кадастровий номер 5310137000:15:007:0235 розташована в охоронній зоні є прибудинковою територією будинку по вул. Гоголя, 8, що є пам'яткою архітектури.

Крім того, з технічної документації (викопіювання), виготовленої на замовлення Павел О.А., а саме викопіювання місця розташування земельної ділянки, слідує, що бажана Павел О.А. земельна ділянка майже повністю накладається на господарську будівлю №2, місце розташування якої визначено в плані експлікації угідь XX століття.

З якою метою особа, що виготовила їй технічну документацію «не побачила» будівлю №2 для обслуговування житлового будинку (зображену на платні експлікації земельної ділянки ще XX століття), на яку накладено бажану Павел О.А. земельну ділянку, залишається тільки здогадуватися.

Більш того, гараж Павел О.А. розташований збоку впритул до господарської будівлі №2, зображеної на плані експлікації угідь. При цьому. Самого гаража Павел О.А. на експлікації угідь не зображено, так як гараж збудовано в 1970 році, а господарську будівлю №2 значно раніше.

Однак, зображена К.Ю. Чернявською земельна ділянка майже повністю накладається на господарську будівлю №2, що підтверджується схемою GNSS спостережень у той час як розвалини гаража Павел О.А. знаходяться поруч з будівлею, що підтверджується фото.

З доданої скаржником технічної документації для порівняння слідує, що в 2011 році інженер-землевпорядник Цимбал Н.Л. побачила господарські будівлі, у тому числі і господарську будівлю №2, зображені на плані експлікації угідь, а інженеру-землевпоряднику К.Ю. Чернявській мабуть купюри закрили очі, і вона не змогла побачити, що межі бажаної Павел О.А. земельної ділянки накладаються на господарську будівлю, яка стоїть на тому місці вже більше сотні років. А гараж Павел О.А. стоїть поруч.

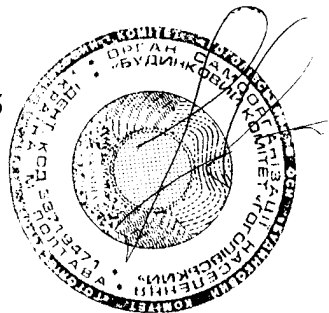
Враховуючи зазначене, просимо:

кваліфікаційну комісію перевірити вищевикладені обставини згідно з вимогами статті 63 Закону України «Про землеустрій» та вирішити питання щодо позбавлення сертифіката інженера-землевпорядника Чернявської К.Ю. (кваліфікаційний сертифікат №015145 від 08.08.2024) за грубе порушення вимог Закону України «Про землеустрій».

Додатки:

1. Копія технічної документації 2025 року щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для будівництва індивідуальних гаражів, яка розташована у м. Полтаві, по вул. Гоголя, 8г, у ПП «ФОРАС-ЛЕНД.ЛАБ»;
2. Копія технічної документації із землеустрою 2011 року, виготовлена ПП Цимбал Н.М.;
3. Копія розпорядження Полтавської ОДА;
4. Фото «гаража» Павел О.А. поруч з господарською будівлею №2;
5. Копія виписки з ЄДР ОСН «Будинковий комітет «Гоголівський»;
6. Витяг з положення ОСН «Будинковий комітет «Гоголівський».

05.09.2025



**директор ОСН «Будинковий
комітет «Гоголівський» Кулик Р.О.**

**Кваліфікаційній комісії при Державній службі України
з питань геодезії, картографії та кадастру
вул. Святослава Хороброго, 3, м. Київ, 03680**

**Скаржник:
Орган самоорганізації населення
«Будинковий комітет «Гоголівський»**

Додаткові пояснення

Доводимо до Вашого відома, що заперечення на скаргу землевпорядника К.Ю. Чернявської містять перекручену (а в деяких місцях неправдиву) інформацію, яка відводить комісію в інший напрямок.

По-перше, розроблена проектно-технічна документація землевпорядника К.Ю. Чернявської не містить жодної згадки про те, що проект землеустрою розробляється за рахунок земель охоронної зони, на якій розташована пам'ятка архітектури.

Твердження К.Ю. Чернявської про те, що в попередній технічній документації землевпорядника Цимбал Н.М. відсутня будь-яка інформація про можливі обмеження щодо охоронної зони архітектурної пам'ятки, - не відповідають дійсності, оскільки у технічній документації 2011 року міститься документ «Висновки про наявність планувальних обмежень та сервітутів для виготовлення документації із землеустрою на земельну ділянку за адресою вул. Гоголя, 8» від 04.11.2011 №01-10-21/1/4744, в якому зазначені історико-містобудівні обмеження: вид обмеження – центральна історична територія міста, зона охорони пам'яток – пам'ятка архітектури місцевого значення (Будинок рабина 1880 роки).

Землевпорядник К.Ю. Чернявська мала доступ до попередніх технічних документацій та могла проаналізувати інформацію, викладену в них.

Більш того, землевпорядник К.Ю. Чернявська не була позбавлена права зробити відповідні запити до органів місцевого самоврядування з метою з'ясування приналежності земельної ділянки, на яку виготовляється проект до охоронної зони.

Натомість, землевпорядник К.Ю. Чернявська заперечує наявність обмежень на земельну ділянку під «гаражем», стверджуючи що це окрема споруда.

ОСН «Гоголівський» не заперечує твердження Чернявської К.Ю. про те, що «гараж» розташований окремо від будинку. Однак, «гараж» розташований саме на прибудинковій території пам'ятки архітектури місцевого значення, тобто в охоронній зоні, і те що він є окремою спорудою, аж ніяк не змінює факт його розташування в охоронній зоні.

Відповідно, землевпорядник К.Ю. Чернявська зобов'язана була зазначити про це в проекті землеустрою, натомість вирішила приховати цей факт.

Мета таких дій цілком зрозуміла, аналогічна будівля по вул. Гоголя, 12, у місті Полтаві, яка у ІХХ столітті була «Малою синагогою» та входила до ансамблю пам'яток архітектури (Єврейський квартал), наразі знищена за мовчазної згоди органів місцевого самоврядування, а на її місці збудований 9-поверховий офісний центр.

По-друге, ОСН «Гоголівський» не має у своєму штаті фахівців у галузі землевпорядкування, однак, фактична відстань між господарською будівлею №2 та



гаражем №2 становить приблизно 30 – 50 см. З технічної документації, виготовленої землевпорядником К.Ю. Чернявською (сторінка 11) наочно видно, що контрольні точки (уявна лінія) накладаються на господарську будівлю №2.

Тобто, реєстрація проектно- технічної документації Чернявської К.Ю. призведе до наявності на земельній ділянці, виділеній Павел О.А., інших споруд, що в свою чергу породить нові спори.

Більш того, ОСН «Гоголівський» звернувся до антикорупційних органів, правоохоронних органів та прокуратури за захистом земельної ділянки пам'ятки архітектури, результатом звернень є підготовка позову про оскарження рішення про виділення Павел О.А. земельної ділянки.

По-третє, відповідно до частини шостої статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» відомості про визначені межі і режими використання зон охорони, буферних зон, історичних ареалів населених місць (у тому числі встановлені відповідно до частин другої і п'ятої цієї статті) вносяться до Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру як обмеження у використанні земель.

Забудова територій зон охорони, буферних зон, історичних ареалів населених місць здійснюється відповідно до визначених або встановлених цим Законом режимів використання.

Незатвердження науково-проектної документації з визначення меж історичного ареалу відповідно до статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» не впливає на правовий режим території як такої, що належить до земель історико-культурного призначення, не виводить її з-під державної охорони (охорони законом);

Оскільки за законом правовий статус відповідної території як об'єкта культурної спадщини пов'язаний з фактом її перебування у визначених межах історичного ареалу населеного місця України, наявність або відсутність відповідного рішення органу місцевого самоврядування чи центрального органу виконавчої влади не змінює цього факту.

Отже, твердження Чернявської К.Ю. щодо відсутності запису в реєстрі пам'яток архітектури та відсутність проектної, облікової документації на пам'ятку архітектури та охоронювану зону є лише свідченням бездіяльності місцевих органів влади у зволіканні з виготовленням документації, однак в жодному випадку не є підставою для не зазначення про обмеження та перебування бажаної земельної ділянки в охоронній зоні.

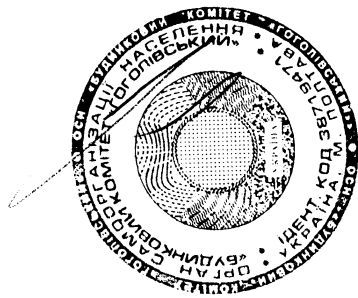
Крім того, технічна документація Чернявської К.Ю. не містить інформації про накладення (повне співпадіння) на земельну ділянку прибудинкової території, а також відсутній акт погодження меж земельної ділянки із сусідніми власниками та землекористувачами.

Решта доводів землевпорядника взагалі не стосуються предмета скарги, а є лише намаганнями відволікти Комісію від основних недоліків проектної документації та порушень Чернявської К.Ю.

З огляду на викладене, просимо прийняти наші пояснення та задовольнити скаргу.

Листування прошу здійснювати шляхом направлення на електронну адресу

06.10.2025



директор ОСН «Будинковий комітет «Гоголівський» Кулик Р.О.