

Кваліфікаційній комісії
03151, м. Київ,
вул. Народного Ополчення, 3

Адвокат Майданюк Сергій
Іванович,

**Скарга
на дії сертифікованого інженера-землевпорядника Андрєвої Марини
Сергіївни**

Будучи адвокатом по цивільній справі №389/945/23 мною встановлено, що сертифікованим інженером-землевпорядником Андрєвою Мариною Сергіївною розроблено проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок з грубим порушенням земельного законодавства, а саме мова йде про дві земельні ділянки, що знаходяться за адресою с. Суботці, Кропивницького району, Кіровоградської області кадастрові номери 3522287400:54:000:0015, 3522287400:54:000:0010.

Встановлено та документально підтверджено рішенням суду наступне:

У останньому абзаці аркушу 10 та першому і другому абзацах аркушу 11 рішення Знам'янський міськрайонний суд Кіровоградської області №389/945/23 від 28.03.2024 року надав правову оцінку тому, що разом з цим, відповідно до положень ст. 50 Закону України "Про землеустрій" (у редакції від 20.08.2021), проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються у разі формування нових земельних ділянок із земель державної, комунальної власності (крім випадків формування земельних ділянок за іншою документацією із землеустрою) та у разі зміни цільового призначення земельних ділянок у випадках, визначених законом.

Зі змісту рішення Суботцівської сільської ради від 25 листопада 2021 року №2336 "Про надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у приватну власність Розмаріці С.В. " вбачається, що Розмаріці С.В. надано дозвіл на розробку проекту землеустрою за рахунок вже сформованих за проектами Михайлова С.Є. земельних ділянок без зміни цільового призначення. Відтак, сільська рада не мала права давати дозвіл на розробку проекту землеустрою Розмаріці С.В., оскільки земельні ділянки вже були сформованими і проект землеустрою не передбачав зміну цільового призначення.

Таким чином, сертифікований інженер – землевпорядник Андрєва Марина Сергіївна розробила проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, всупереч ст.50 Закону України «Про землеустрій», розробила проекти землеустрою щодо вже сформованих і зареєстрованих у Державному земельному кадастрі земельних ділянок.



Крім того, вищевказаний інженер – землевпорядник всупереч порядку ведення Державного земельного кадастру не подавала на державну реєстрацію земельні ділянки за розробленими нею проектами землеустрою, а подавала заяву про виправлення помилок у частині суб'єкта права та замість Михайлова С.Є. внесено відомості про Розмаріцу С.В., що є порушенням наступних норм законодавства, а саме:

Порушення положень статей 123 і 125 Земельного кодексу України передбачає, що Державний земельний кадастр є єдиною державною системою земельно-кадастрових даних. Порушення порядку її наповнення є порушенням самого принципу функціонування кадастру. Ця норма прямо вказує, що державна реєстрація земельної ділянки проводиться шляхом внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру. Земельна ділянка мала бути зареєстрована єдиним законним шляхом саме «реєстрація», а не «виправлення помилки».

Порушення статті 14 Закону України «Про Державний земельний кадастр», саме тут криється головне порушення: Інженер неправомірно застосував підставу "виправлення технічної помилки" замість підстави "державна реєстрація".

Стаття 1 (Визначення термінів). Закон дає визначення:

Технічна помилка (помилка в документах ДЗК) — помилка, яка сталася внаслідок неправильного введення інформації до Державного земельного кадастру оператором, технічного збою, пошкодження електронного носія інформації тощо. Це не помилка в оригінальних документах або відсутність реєстрації.

Державна реєстрація земельної ділянки — внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру, внаслідок чого вона набуває правового статусу.

Порушення Закону України «Про землеустрій»

Стаття 50 передбачала станом на момент порушення, що проект землеустрою розробляється у двох випадках формування земельної ділянки та поділ або об'єднання уже існуючої ділянки. Як встановлено у рішенні Знам'янського міськрайонного суду Кіровоградської області №389/945/23 від 28.03.2024 року, сільська рада не мала права надавати дозвіл на розробку проекту землеустрою, а відтак сертифікований інженер – землевпорядник Андреева М.С. не мала права розробляти проекти землеустрою за вказаним рішенням.

Стаття 22 (Повноваження суб'єктів землеустрою). Сертифіковані інженери-землевпорядники зобов'язані діяти відповідно до законодавства. Їхні дії мають бути професійними, кваліфікованими та правомірними. Свідомо спроба обійти встановлену процедуру може розглядатися як грубе порушення професійних обов'язків.

Тому державна реєстрація земельних ділянок за розробленими Андреевою М.С. проектів землеустрою не є тотожною дією із виправленням помилок у частині суб'єкта права.

Підсумовуючи вищевикладене звертаю вашу увагу на:

1. Процесуальна норма: Порушено п. 3 ч. 1 ст. 14 ЗУ «Про Державний земельний кадастр» — неправомірне застосування підстави для

внесення змін (виправлення технічної помилки замість проведення державної реєстрації). ст.50 Закону України «Про землеустрій»

2. Матеріальна норма: Порушено ст. 125 Земельного кодексу України та ст. 6 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав...», оскільки не було дотримано встановленого законом порядку набуття правового статусу земельною ділянкою.

3. Норма про відповідальність: Такі дії можуть кваліфікуватися за ст. 164-1 КУпАП (Порушення законодавства у сфері ДЗК).

Головне порушення — це неправомірне використання інституту "виправлення технічної помилки" для реєстрації нової ділянки або вирішення комплексних правових проблем, що має здійснюватися виключно через процедуру державної реєстрації прав.

Відповідно до ст.28 Закону України «Про землеустрій», розробники документації із землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.

Згідно з положеннями ст. 68 вищевказаного закону, 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, саморегульованих 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 анулювання) з таких підстав, а саме:

- порушення сертифікованим інженером-землевпорядником вимог положень нормативно-правових актів, нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил у сфері землеустрою.

- рішення суду за фактами неякісного проведення землеустрою сертифікованим інженером-землевпорядником.

Довідково, у травні 2022 року кваліфікаційною комісією при Державному земельному кадастрі розглядалося питання про анулювання кваліфікаційних сертифікатів у сертифікованого інженера - землевпорядника Андреевої М.С. та її чоловіка Андреева О.В., які фіктивно розлучилися. Андреев Олександр Валентинович обіймав посаду начальника управління земельних відносин Суботцівської сільської ради, розробляв проекти рішень та погоджував документацію із землеустрою, у тому числі щодо своєї колишньої дружини. А також, за допомогою електронного цифрового підпису своєї колишньої дружини Андреевої М.С. з IP-адреси сільської ради подавав на державну реєстрацію земельні ділянки від її імені. По даному факту на нього мав бути складений протокол про корупційне адміністративне правопорушення, однак він призався на службу до ЗСУ. Під час засідання комісії Андреева М.С. повідомила, що її чоловік воює, хоча на той момент він у бойовому підрозділі не служив, а охороняв Криворізьку ТЕЦ.

З огляду на вищевикладене, прошу Вас:

1. Притягти до відповідальності сертифікованого інженера землевпорядника Андрееву Марину Сергіївну та позбавити її права

виготовляти документацію із землеустрою шляхом анулювання її кваліфікаційного сертифікату

Додаток:

1. Копія рішення Знам'янського міськрайонного суду Кіровоградської області №389/945/23

2. Копія відзнака «Адвокат року 2024» у галузі земельного та аграрного права на 1 арк.

«14» жовтня року

Адвокат



- Сергій Майданюк