

«10 грудня 2025 р.

До Кваліфікаційної комісії з питань
видачі та припинення дії кваліфікаційного
сертифіката інженера-землевпорядника
Державної служби України з питань
геодезії, картографії та кадастру
03151, м. Київ, вул. Святослава Хороброго, 3

Скаржники: Скобленко Валентин Анаталійович
М.Одеса,

Сухін Олег Михайлович
Одеська обл.

Скобленко Ганна Валентинівна
М.Одеса,

Бабенко Юлія Валентинівна
М.Одеса,

СКАРГА

на дії сертифікованих інженерів-землевпорядників

Скаржники є власниками житлових будинків та земельних ділянок, які знаходяться по вулиці Приморській в с.Крижанівка Одеського району Одеської області, на підтвердження чого додаються копії відповідних правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомості.

У листопаді 2025 р. Скаржникам стало відомо, що у липні 2025 р. єдина дорога загального користування та єдиний проїзд до домоволодінь та прибудинкової території Скаржників були включені до складу земельної ділянки, яка знаходиться в оренді фізичної особи Бойка А.В., на підставі технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки. При цьому проїзд та дорога загального користування ніколи не були предметом оренди будь-яких договорів та ніколи не передавалися третім особам у користування.

За результатами дослідження даних Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Скаржниками були встановлені наступні обставини.

06.03.2002 р. Крижанівською сільською радою Комінтернівського району Одеської області був укладений із Бойком Андрієм Вікторовичем договір оренди земельної ділянки, відповідно до пункту 1.1 якого Орендодавець передав, а Орендар прийняв в оренду з забудованих земель Крижанівської сільської ради земельну ділянку загальною площею 0,5 га (5000 кв.м.), яка складається з умовних ділянок № 1, площею 176,44 кв.м., та ділянки під № 2 – 4823,92 кв.м., що розташована в с.Крижанівка по вулиці Приморській (пляж) Комінтернівського району Одеської області.



Метою укладання договору оренди було розміщення зони відпочинку та майданчика для зберігання інвентаря (пункт 1.2. Договору), а об'єктом договору оренди була земельна ділянка (пляж) з особливим правовим статусом - прибережна захисна смуга, що передбачає додаткові заборони та обмеження.

На момент передачі земельної ділянки в оренду Державний земельний кадастр не існував, а тому кадастровий номер не був присвоєний земельній ділянці. Водночас, конфігурація двох умовних земельних ділянок із зображенням їх лінійних розмірів та описом меж були зазначені на *«Плані-схемі тимчасового землекористування суб'єкта підприємницької діяльності – фізичної особи Бойко Віктора Андрійовича для розміщення зони відпочинку та майданчика для зберігання інвентаря на території Крижанівської сільської ради с. Крижанівка, пляж»* (далі – план-схема), яка є невід'ємною частиною цього договору.

Більш того, згідно пункту 1.1. договору оренди координати і ситуаційне місцезнаходження земельної ділянки міститься в проекті відведення, виготовленому Одеським відділенням Українського державного науково-виробничого інституту зйомок міст і геоінформатики "УКРГЕОІНФОРМ" у 2001 році на підставі договору з приватним підприємцем Бойко А.В. від 2001 року.

11.07.2025 р. Бойко А.В. замовив у ТОВ «Земагросервіс» складання технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) гр. Бойко Андрія Вікторовича в оренду строком на 49 (сорок дев'ять) років для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення за адресою: Одеська область, Одеський район, с. Крижанівка, по вулиці Приморській.

Під час складання технічної документації інженери-землевпорядники включили до складу земельної ділянки єдину дорогу загального користування та єдиний проїзд до домоволодінь та прибудинкової території Скаржників. При цьому інженери-землевпорядники змінили розташування земельної ділянки, підняли її вище від урізу води, змінили її конфігурацію, лінійні проміри, площу, внаслідок чого умовні земельні ділянки, які є об'єктом договору оренди, та земельні ділянки, відображені в технічній документації, є фактично різними земельними ділянками.

На підставі технічної інвентаризації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі, складеної інженерами-землевпорядниками Назаряном Артемом Агековичем та Феденко Аллою Вікторівною, 21.07.2025 р. державним кадастровим реєстратором відділу № 2 Управління забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин Головного управління Держгеокадастру у Харківській області було здійснено державну реєстрацію земельної ділянки з кадастровим номером 5122783200:02:001:1192.

21.07.2025 р. на підставі цієї ж технічної документації державним кадастровим реєстратором відділу № 1 Управління забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин Головного управління Держгеокадастру у Чернігівській області було здійснено державну реєстрацію земельної ділянки з кадастровим номером 5122783200:02:001:1191.

Звертаємо Вашу увагу, що проїзд та дорога загального користування ніколи не були предметом оренди будь-яких договорів та ніколи не передавалися третім особам у користування. Включення єдиної дороги загального

користування та єдиного проїзду до житлових будинків та прибудинкової території Скаржників до складу земельної ділянки, переданої в оренду фізичній особі, істотно порушує права Скаржників на вільний, безперешкодний та цілодобовий доступ до належних їм житлових і допоміжних приміщень, а також до прибудинкової території. Така дорога є елементом інфраструктури загального користування та має забезпечувати транспортний і пішохідний під'їзд до будинку, у тому числі для аварійних, комунальних, пожежних і інших спеціальних служб.

Як вже було зазначено вище, із змісту договору оренди земельної ділянки, укладеного 06.03.2002 р. між Крижанівською сільською радою Комінтернівського району Одеської області та Бойком А.В., вбачається, що предметом договору є оренда земельної ділянки загальною площею 0,5 га (5000 кв.м.), яка складається з умовних ділянок: ділянка під № 1, площею 176,44 кв.м., та ділянка під № 2 – 4823,92 кв.м. (пляж).

План-схема, яка є невід'ємною частиною договору оренди від 06.03.2002 р., містить зображення двох умовних земельних ділянок неправильної геометричної форми із зазначенням їхніх промірів, площ, опису меж. Із змісту плану-схеми вбачається, що дорога загального користування не була предметом договору оренди, не була позначена на плані-схемі, а сам план земельної ділянки не містить будь-які зображення, яке б відтворювало контури дороги загального користування.

Тобто план земельної ділянки накладається на дорогу загального користування (проїзд) та включає частину такої дороги до складу земельної ділянки.

Із змісту технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) вбачається, що передбачений технічною документацією план земельної ділянки істотно відрізняється від плану земельної ділянки, зазначений в договорі оренди земельної ділянки.

Порівнюючи зображення земельної ділянки, зазначені в договорі оренди та в технічній документації, можна зробити висновок, що **два плани однієї й тієї ж земельної ділянки мають різні конфігурації, різні лінійні проміри, різні площі земельної ділянки та інше розташування.**

Конфігурація та розміри земельної ділянки, яка зазначена в технічній документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, не відповідає конфігурації та розмірам земельної ділянки, яка зазначена в «Плані-схемі тимчасового землекористування суб'єкта підприємницької діяльності – фізичної особи Бойко В.А.», яка є невід'ємною частиною договору оренди від 06.03.2002 р.

Крім цього, із змісту плану-схеми до договору оренди від 06.03.2002 р. вбачається, що межі земельної ділянки встановлені від прибережної смуги Чорного моря (від урізу води), а ширина лівого краю земельної ділянки складає приблизно 42 метри.

Інженером-геодезистом Шурипою О.І. було здійснено на місцевості розрахунок відстані від в'їзду до домоволодінь та прибудинкової території Скаржників до прибережної смуги Чорного моря, яка складає приблизно 50

метрів. Тобто відстань від проїзду загального користування до прибережної смуги Чорного моря (урізу води) більша, ніж ширина орендованої земельної ділянки. Зазначені обставини свідчать про те, що проїзд та дорога загального користування (яка знаходиться ще вище) ніколи не були предметом оренди земельної ділянки.

Під час складання технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж інженери-землевпорядники «підняли» земельну ділянку вище від урізу води, залишивши частину пляжу поза меж земельної ділянки. Натомість інженери-землевпорядники включили до складу земельної ділянки землі, які не були предметом оренди, а саме проїзд до домоволодінь та прибудинкової території Скаржників, дорогу загального користування та розворотний майданчик.

У зв'язку із тим, що вище знаходились сформовані земельні ділянки, інженери-землевпорядники змінили конфігурацію спірної земельної ділянки, її лінійні проміри, при цьому загальна площа земельної ділянки не змінилася.

Окремо звертаємо увагу, що за рахунок орендованої земельної ділянки була сформована інша земельна ділянка з кадастровим номером 5122783200:02:001:0940. Внаслідок цього, земельна ділянка з кадастровим номером 5122783200:02:001:1192 набула конфігурації із «вирізаною» частиною своєї площі, якою є земельна ділянка з кадастровим номером 5122783200:02:001:0940.

З огляду на це, загальна площа земельною ділянки, яка є предметом договору оренди від 06.03.2002 р., мала б зменшитися на площу «вирізаної» частини. Всупереч із цим, сукупна площа двох земельних ділянок з кадастровими номерами 5122783200:02:001:1191 (площа 0.0266 га) та 5122783200:02:001:1192 (площа 0.4734 га) складає таку саму площу, яка передбачена договором оренди від 06.03.2002 р. (0.5 га). Тобто інженери-землевпорядники самостійно збільшили загальну площу орендованої землі понад встановлену договором за рахунок інших земель (проїзду та дороги загального користування), чим фактично самостійно розпорядилися землями комунальної власності та порушили вимоги щодо недопустимості зміни меж і площі земельної ділянки без належних рішень органу місцевого самоврядування.

Отже, інженери-землевпорядники включили до складу земельної ділянки землі, які не були та не могли бути предметом оренди, а саме – дорогу загального користування, розворотний майданчик та проїзд до домоволодінь та прибудинкової території Скаржників. Тобто земельна ділянка в ДЗК була сформована за рахунок земель, які не були предметом оренди відповідно до договору оренди від 06.03.2002 р., укладеного між Крижанівською сільською радою та Бойком А.В.

Внаслідок дій інженерів-землевпорядників, план земельної ділянки, зазначений в договорі оренди, та план земельної ділянки, зазначений в ДЗК, істотно відрізняються, та фактично є різними земельними ділянками.

При цьому в технічній документації інженери-землевпорядники нічого не зазначили щодо існування дороги, розворотного майданчику та в'їзду до домоволодінь та прибудинкової території Скаржників, нічого не зазначили про встановлення сервітуту щодо цієї частини земельної ділянки тощо. Більш того, на

земельній ділянці з кадастровим номером 5122783200:02:001:1192 на самому пляжі знаходиться мощення (асфальтний майданчик), на якому розміщені об'єкти торгівлі, а на земельній ділянці 5122783200:02:001:1191 знаходиться об'єкт незавершеного будівництва, який будується без дозвільної документації.

Всупереч вище викладеному, в технічній документації із землеустрою на земельну ділянку інженери-землевпорядники вказали неправдиві відомості, а саме вказали, що в межах земельної ділянки відсутні об'єкти нерухомого майна. **Інженери-землевпорядники не вказали в технічній документації жодної інформації про існування зазначених вище об'єктів та внесли неправдиві відомості до технічної документації.**

Державний кадастровий реєстр не встановив вище зазначені обставини, не перевірів, що в результаті дій інженерів-землевпорядників до складу земельної ділянки була включена дорога загального користування, яка є єдиним проїздом до домоволодінь та прибудинкової території Скаржників. Фактичне включення дороги, розворотного майданчику та в'їзду загального користування до складу земельної ділянки, яка знаходиться в оренді фізичної особи-підприємця та використовується для приватних цілей створює ризик обмеження або блокування доступу мешканців, що є прямим порушенням їхніх прав.

Звертаємо Вашу увагу, що згідно пункту 1.1. договору оренди координати і ситуаційне місцезнаходження земельної ділянки міститься в проекті відведення, виготовленому Одеським відділенням Українського державного науково-виробничого інституту зйомок міст і геоінформатики "УКРГЕОІНФОРМ" у 2001 році на підставі договору з приватним підприємцем Бойко А.В. від 2001 року. Водночас, із змісту технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) вбачається, що **інженери-землевпорядники не використовували дані проекту відведення**, виготовленому Одеським відділенням Українського державного науково-виробничого інституту зйомок міст і геоінформатики "УКРГЕОІНФОРМ" у 2001 році.

Окремо звертаємо Вашу увагу, що Фонтанська сільська рада Одеського району Одеської області, як власник земельної ділянки, **не була залучена до участі в погодженні або затвердженні технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки.**

Земельні ділянки, реєстрація яких є предметом скарги, є об'єктами комунальної власності та належать територіальній громаді Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області. Водночас, технічна документація щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки не затверджувалась власником земельної ділянки (Фонтанською сільською радою). Фонтанська сільська рада **не приймала рішення ані про надання дозволу щодо розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, ані про затвердження готової технічної документації із землеустрою.**

Як вже було зазначено вище, в результаті дій інженерів-землевпорядників були змінені конфігурація земельної ділянки, її розташування, розміри, площа, включені до її складу землі, які не були предметом оренди, а тому **такі дії**

користувача земельної ділянки повинні були бути узгоджені із власником земельної ділянки.

В технічній документації щодо встановлення (відновлення) меж інженер-землевпорядник нічого не зазначив про існування обмежень, передбачених договором оренди від 06.03.2002 р. (проїзд через земельну ділянку). Крім цього, як вже було зазначено вище, об'єктом договору оренди була безпосередньо частина пляжу вздовж моря. Водночас, у технічній документації в розділі «Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки» в графі «05.06 Пляжна зона» інженер-землевпорядник зазначив, що таке обмеження не встановлено. Тобто інженер-землевпорядник взагалі проігнорував той факт, що земельна ділянка в цілому складається із пляжної зони.

Отже, інженери-землевпорядники змінили конфігурацію, розташування земельної ділянки, яка була предметом договору оренди від 06.03.2002 р., змінили її розміри та площу; включили до складу земельної ділянки землі, які не були предметом оренди, за рахунок розворотного майданчику та дороги загального користування, яка є єдиним проїздом до домоволодінь та прибудинкової території Скаржників; інженери-землевпорядники внесли неправдиві відомості до технічної документації щодо відсутності об'єктів нерухомості, нічого не зазначили про існування дороги загального користування, розворотного майданчику та проїзду до володіння Скаржників, не зазначили інформацію про існування обмежень, пов'язаних із особливим статусом земельної ділянки. При цьому Фонтанська сільська рада, як власник землі, не затверджувала технічну документацію та в жодній формі не погоджувала її зміст.

З огляду на порушення, допущені інженерами-землевпорядниками Назаряном Артемом Агековичем та Феденко Аллою Вікторівною під час складання технічної документації із землеустрою, просимо притягнути зазначених осіб до передбаченої законом відповідальності та вирішити питання

Окремо зазначаємо, що про порушення, допущені інженерами-землевпорядниками, Скаржникам стало відомо в листопаді 2025 р. за результатами отримання відомостей (витягів) з Державного земельного кадастру щодо кожної окремо земельної ділянки (*копії витягів додаються*). Крім цього, 12.11.2025 р. адвокат Скаржників, Нижник Г.І., отримав листа ГУ Держгеокадастру в Одеській області № 31-15-0 1152-790/350-25 від 12.11.2025 р., до якого було долучено копію технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та на підставі якої Скаржниками були встановлені порушення, допущені під час складання технічної документації із землеустрою.

На підставі вище викладеного, -

ПРОШУ:

1. Припинити дію кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника № 011820 від 12.12.2014 р., виданого Назаряну Артему Агековичу, та кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника № 000710 від 03.01.2013 р., виданого Феденко Аллі Вікторівні.

Додатки:

1. Копії правовстановлюючих документів Скаржників на домоволодіння та земельні ділянки.
2. Копія договору оренди земельної ділянки від 06.03.2002 р.
3. Копія витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-9985119172025 від 09.11.2025 р.
4. Копія витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-9985411542025 від 11.11.2025 р.
5. Копія листа ГУ Держгеокадастру в Одеській області № 31-15-0 1152-790/350-25 від 12.11.2025 р.
6. Копія технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) гр. Бойко Андрія Вікторовича в оренду строком на 49 (сорок дев'ять) років для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення за адресою: Одеська область, Одеський район, с. Крижанівка, по вулиці Приморській.
7. Копія топографічного плану місцевості, складеного сертифікованим інженером-геодезистом Шурипою Олегом Ігоровичем.
8. Копії супутникових знімків, зроблених за допомогою сервісу «Google Earth».

Підписи:

Скобленко Валентин Анатолійович
(ПІБ)

Скобленко Татяна Валентинівна
(ПІБ)

Скобленко Олег Михайлович
(ПІБ)

Скобленко Юлія Валентинівна

(Підпис)

(Підпис)

(Підпис)

(Підпис)