

**Кваліфікаційна комісія з питань видачі та
припинення дії кваліфікаційного сертифіката
інженера-геодезиста**

03151, м. Київ, вул. Святослава Хороброго, 3Е
mail: geodesy@ukr.net

гр. Кабан Микола Михайлович

ЗАЯВА-СКАРГА

Я, Кабан Микола Миколайович є власником, на правах приватної власності, об'єкта нерухомого майна, виробничий будинок з господарськими будівлями та спорудами -Зернотік (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2078982671234), що розташований за адресою: вул. Центральна, 21-Б, с. Шарнопіль, Монастирищенська ТП, Уманського району Черкаської області. Даний об'єкт збудовано у кінці 70-х років колективним сільськогосподарським підприємством, яке діяло (працювало) на даній території та має наступні техніко-економічні показники: висота — 6,85 м.; ширина — 25,4 м.; довжина — 63,3 м.

Рішенням Монастирищенської міської ради №26- 99/VIII від 26.06.2025 року затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (код згідно КВІДІЗ 01.01) під будівлями сільськогосподарського призначення (виробничий будинок з господарськими будівлями та спорудами (зернотік) площею 0,2665 га кадастровий номер 7123489000:02:001:0740 по вул. Центральній, 21-Б, с. Шарнопіль Уманського району Черкаської області. Межа зазначеної земельної ділянки сформована по межі довгих стін (сторін) мого об'єкта нерухомого майна. При формуванні земельної ділянки посадовими особами органу місцевого самоврядування в усній формі стверджувалося (гарантувалося), що під'їзди до зазначеного об'єкта будуть забезпечені за рахунок земель комунальної власності (місць загального користування).

Під'їзди для пожежних автомобілів по довжині мого об'єкта нерухомого майна забезпечувались за рахунок території загального користування (несформованих земель комунальної власності), які на час будівництва зазначеного об'єкта були колгоспними землями.

Відповідно до пункту 1 статті 39³ Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" суб'єктом господарювання у складі якого працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію та отримали кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт із технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, розроблено матеріали технічної інвентаризації щодо сусіднього об'єкта нерухомого майна з зазначеною адресою: Черкаська обл., Уманський район, Монастирищенська територіальна громада, с. Шарнопіль (станом на 01.01.2021), вулиця Господарська, 4, реєстраційний номер у реєстрі будівельної діяльності: ТІ01: 5192-6022-5437-8160 та внесено через електронний кабінет користувача до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Згідно зазначених матеріалів технічної інвентаризації, розроблено в тому числі «Схему розташування будівель та споруд». Схематичний план складається за результатами обстеження об'єкта нерухомого майна з метою відображення місця розташування об'єкта нерухомого майна у межах відповідної земельної ділянки, його взаємного розташування відносно таких будівель і споруд, розміщення на земельній ділянці. Під час вибору масштабу схематичного плану слід керуватися вимогами мінімального розміру схематичного плану із збереженням необхідного рівня деталізації і відображенням необхідного змісту. Крім того, враховується можливість відображення необхідних складових елементів і приналежностей об'єкта технічної інвентаризації в масштабі плану. У разі відсутності межевих знаків (відкритих меж), без яких важко встановити точні межі земельних ділянок, виконавець повинен керуватися усією сукупністю обставин, опитуванням замовника та власників суміжних земельних ділянок.

ДЕРЖГЕОКАДАСТР

31-294/60-25-КФК від 29.12.2025



інформацією та документами, наданими замовником, та/або даними електронних інформаційних систем та мереж, визначаючи межі умовно (про що робиться примітка в абрисі).

Згідно відкритих даних, що містяться в Державному земельному кадастрі на території Монастирищенської міської ради (територіальної громади) Уманського району Черкаської області за межами населеного пункту с. Шарнопіль, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, від 19.06.2025 (тобто після формування земельної ділянки з кадастровим номером 7123489000:02:001:0740 та 7123489000:02:001:0739) сформовано земельну ділянку площею 0,4431 га з кадастровим номером 7123489000:02:001:0744 (цільове призначення 01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва), зазначені роботи були виконанні ПП «АЛ-МАЗ», ПП інженера -землевпорядника Замула Олег Анастолійович.

Відповідно до статті 35 Закону України «Про землеустрій» - інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, формування земельних ділянок, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Підставою для проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення є:

для земель державної власності - рішення органу виконавчої влади, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою;

в інших випадках - рішення сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться масив.

Рішенням №27-68/VIII від 09.10.2025 року Монастирищенської міської ради «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності площею 0,4431 га кадастровий номер 7123489000:02:001:0744 по вул. Господарській, 4 с. Шарнопіль Уманського району Черкаської області та передачі її в оренду Кабану Ю.М» затверджено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки комунальної власності площею 0,4431 га кадастровий номер 7123489000:02:001:0744, яка розташована по вул. Господарській, 4 с. Шарнопіль Уманського району Черкаської області та передано її в оренду терміном на 10 років.

Сформована земельна ділянка на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності площею 0,4431 га кадастровий номер 7123489000:02:001:0744 по вул. Господарській, 4 с. Шарнопіль Уманського району Черкаської області призвела до перекриття (знищення) вільного під'їзду для пожежних автомобілів по довжині мого існуючого (збудованого в кінці 70-х років) об'єкта нерухомого майна та обмежила мене в доступі для обслуговування частини стіни.

ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» визначено, що державні будівельні норми поширюються на планування і забудову територій населених пунктів та міжселених територій на державному, регіональному та місцевому рівні й застосовуються у відповідності з вимогами Закону України «Про будівельні норми». Відповідно до вимог пункту 15.3.2 згаданого ДБН Б.2.2-12:2019 - до виробничих, сільськогосподарських будівель та споруд по всій їх довжині повинен бути забезпечений вільний під'їзд з твердим покриттям для пожежних автомобілів: з однієї сторони будівлі або споруди при їх ширині до 18 м та з двох сторін при ширині понад 18 м. До будинків з площею забудови більше 10 га або при ширині більше 100 м під'їзд пожежних автомобілів має бути забезпечений з усіх сторін. У випадках, коли за виробничих потреб не вимагається облаштування доріг з твердим покриттям, дозволяється улаштування під'їзду для пожежних автомобілів по укріплених ґрунтах із застосуванням гравію або щебеню, які відповідають ДБН В.2.3-4.

Відстань від краю проїзної частини до зовнішніх стін будинків слід приймати:

— заввишки до 12 м включно — в межах 5 — 25 м;

— заввишки від 12 м до 28 м включно — в межах 5 — 8 м;

– заввишки понад 28 м – в межах 8 – 10 м.

Наскрізні проїзди слід приймати завширшки (у світлі) не менше 3.5 м.

Звертаю вашу увагу, що ширина існуючого об'єкта нерухомого майна - виробничий будинок з господарськими будівлями та спорудами -Зернотік (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2078982671234), що розташований за адресою: вул. Центральна, 21-Б, с. Шарноніль, Монастирищенська ТГ, Уманського району Черкаської області складає понад 18 метрів, а висота до 12 м.

З метою недопущення ситуації, що склалася, я звертався листами до Монастирищенської міської ради та Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру.

На мої звернення Монастирищенською міською радою надано відповідь листом вих. №477/03-01-37 від 25.09.2025 року в якому зазначено, що земельна ділянка під зазначеним майном уже сформована і данні про неї внесенні до ДЗК згідно чинного законодавства.

Однак, при розробленні технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності площею 0.4431 га кадастровий номер 7123489000:02:001:0744 по вул. Господарській, 4 с. Шарноніль Уманського району Черкаської області розробником **ПП «АЛ-МАЗ», ПП інженера -землевпорядника Замула Олег Анатолійович** на мою думку було порушено наступні вимоги чинних нормативно-правових актів, а саме:

-вимоги ДБН Б.2.2-12:2019 в частині забезпечення пожежного під'їзду до об'єкта нерухомого майна, що розташований за адресою: вул. Центральна, 21-Б, с. Шарноніль, Монастирищенська ТГ, Уманського району Черкаської області. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про землеустрій», заходи із землеустрою - передбачені документацією із землеустрою роботи щодо раціонального використання та охорони земель, формування та організації території об'єкта землеустрою з урахуванням їх цільового призначення, обмежень у використанні та обмежень (обтяжень) правами інших осіб (земельних сервітутів), збереження і підвищення родючості ґрунтів:

-не забезпечено вільний доступ з метою обслуговування об'єкта нерухомого майна, що розташований за адресою: вул. Центральна, 21-Б, с. Шарноніль, Монастирищенська ТГ, Уманського району Черкаської області;

-матеріали технічної документації із землеустрою (акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання, опис меж, наведений на схемі прив'язки межових знаків до об'єктів і контурів місцевості) містять недостовірні відомості щодо суміжних землекористувачів. Зокрема не вказано користувачів земельних ділянок з кадастровим номером 7123489000:02:001:0740 та кадастровим номером 7123489000:02:001:0739, користувачем (орендарем) яких відповідно до договорів оренди є Кабан Микола Михайлович. Слід зазначити, що відповідно до ст. 28 Закону України «Про землеустрій» розробники документації із землеустрою несуть відповідальність відповідно до закону за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією. Крім того, відповідно до вимоги ст. 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр» кадастрові номери суміжних земельних ділянок відображаються на кадастрових планах земельних ділянок. Однак, кадастровий план згадуваної земельної ділянки площею 0.4431 га не містить жодної інформації про суміжні земельні ділянки та про користувачів (орендарів) суміжних земельних ділянок (*кадастровий план додається*). Дані дії розробника згадуваної технічної документації призвели до введення в оману уповноваженого органу влади (посадової особи), як кадастрового реєстратора так і депутатів місцевої ради, які (дії) в подальшому призвели до прийняття неправомірного рішення.

Відповідно до статті 66 Закону України «Про землеустрій»- відповідальними особами за якість робіт із землеустрою можуть бути лише сертифіковані інженери-землевпорядники.

Статтею 68 Закону України «Про землеустрій» встановлено- 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, саморегулювних 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) з таких 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;

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

наявність у сертифікованого інженера-землевпорядника непогашеної судимості за корисливі кримінальні правопорушення;

з'ясування факту неправомірної видачі кваліфікаційного сертифіката.

Зазначена технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності площею 0,4431 га кадастровий номер 7123489000:02:001:0744 по вул. Господарській, 4 с. Шарнопіль Уманського району Черкаської області, подавалася до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Законом України «Про адміністративну процедуру» встановлено, адміністративний орган - орган виконавчої влади, орган влади Автономної Республіки Крим, орган місцевого самоврядування, їх посадова особа, інший суб'єкт, який відповідно до закону уповноважений здійснювати функції публічної адміністрації. Адміністративний орган при здійсненні адміністративного провадження керується принципом верховенства права, відповідно до якого, зокрема, людина, її права і свободи визнаються найвищими цінностями та визначають зміст і спрямованість діяльності держави. Адміністративний орган зобов'язаний встановлювати обставини, що мають значення для вирішення справи, і за необхідності збирати для цього документи та інші докази з власної ініціативи, у тому числі без залучення особи вистребувати документи та відомості, отримувати погодження та висновки, необхідні для вирішення справи. Адміністративний орган не може вимагати від особи надання документів та відомостей, що перебувають у володінні адміністративного органу або іншого органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим, органу місцевого самоврядування, підприємства, установи або організації, що належить до сфери управління такого органу.

З огляду на зазначене, прошу:

- розглянути мою заяву у відповідності до вимог Закону України «Про звернення громадян», Закону України «Про адміністративну процедуру», та інших чинних нормативно-правових актів України;

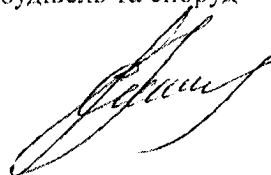
- провести перевірку законності дій сертифікованого інженера -землевпорядника Замули Олега Анатолійовича (сертифікат №010912; №016026) на відповідність вимогам чинного законодавства України;

- у випадку підтвердження зазначених та/або виявлення нових порушень в діяльності інженера -землевпорядника Замули Олега Анатолійовича (сертифікат №010912; №016026) розглянути питання про позбавлення його сертифіката.

Додаток:

- копія заяви Кабана М.М.
- копія листа вих №477/03-01-37 від 25.09.2025 року;
- копія листа вих №21-23-0.41-145/90-25 від 02.09.2025;
- копія кадастрового плану з технічної документації із землеустрою земельної ділянки 0,4431 га.
- схема розташування будівель та споруд

«12» 12 2025



М.М. Кабан