

8

До Кваліфікаційної комісії
Держгеокадастру України
03151, м. Київ, вул. Народного Ополчення, 3

СКАРЖНИК:
Волянчук Руслан Степанович

ЩОДО ДІЙ:
Сертифікованого інженера-землевпорядника
ФОП Ляшук Олександр Степанович

Сертифікат №014210 від 09.08.2019

СКАРГА

на неправомірні дії сертифікованого інженера-землевпорядника та порушення ліцензійних умов провадження господарської діяльності

Горохівським районним судом Волинської області слухається цивільна справа №155/1349/24 (провадження відкрито 24.09.2024) за моєю позовною заявою до Берестечківської міської ради та Савчука Валентина В'ячеславовича про визнання недійсним та скасування рішення сесії, державного акту та державної реєстрації права власності.

Вказана судова справ стосується житлового будинку за адресою: вулиця Підгаєцька, 12, с.Липа, Луцький район, Волинська область, який згідно матеріалів справи розташований в межах земельної ділянки з кадастровим номером 0720885404:01:001:0009, однак в ході судового процесу, зокрема після отримання копії висновку експертизи, встановлено, що межі земельної ділянки з даним кадастровим номером були змінені.

Ухвалою Горохівського районного суду Волинської області від 31.07.2025 клопотання мого представника позивача – адвоката Стасюка Олександра Володимировича про призначення судової земельно-технічної експертизи – задоволено. Призначено в цивільній справі за позовом Волянчука Руслана Степановича до Берестечківської міської ради Луцького району Волинської області, Савчука Валентина В'ячеславовича, про визнання недійсним та скасування рішення сесії, державного акту та державної реєстрації права власності – судову земельно-технічну експертизу.

Сторона позивача ознайомила в Горохівському районному суді Волинської області із матеріалами вказаної земельно-технічної експертизи №1/12-25 від 10.12.2025, згідно висновку якої встановлено:

«Житловий будинок за адресою: вулиця Підгаєцька, 12, с.Липа, Луцький район, Волинська область, розташований у межах земельної ділянки з кадастровим номером 0720885404:01:001:0009 відповідно до координат поворотних точок її меж, що містяться у технічній документації по видачі державного акту на право приватної власності на земельну ділянку Савчуку Валентину Вячеславовичу на підставі рішення Перемиської сільської ради від 27.05.2005 №16.

Житловий будинок за адресою: вулиця Підгаєцька, 12, с.Липа, Луцький район, Волинська область, розташований не у межах земельної ділянки з кадастровим номером 0720885404:01:001:0009 відповідно до координат поворотних точок її меж, згідно з даними Держгеокадастру – відомостями Державного земельного кадастру».

24.12.2025 направлено адвокатський запит до ГУ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ у Волинській області щодо отримання інформації відносно: На підставі чого (яких документів) внесені зміни до координат поворотних точок меж земельної ділянки з кадастровим номером 0720885404:01:001:0009? Якщо такі документи наявні, то просимо надати їхні належним чином завірені копії для подання до Горохівського районного суду Волинської області.

29.12.2025 отримано відповідь з ГУ ДЕРЖГЕОКАДАСТР у Волинській області про те, що згідно відомостей Державного земельного кадастру за заявою Савчука В.В. від 08.09.2025 на підставі Технічної документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), яка розроблена ФОП Ляшуком Олександром Степановичем внесено виправлені відомості про координати поворотних точок меж зазначеної земельної ділянки (копія документації із землеустрою в електронному вигляді). В додатках наявна відповідна технічна документація.

Ключовим питанням спору є накладання земельної ділянки 0720885404:01:001:0009 на житловий будинок за адресою: вулиця Підгаєцька, 12, с.Липа, Луцький район, Волинська область.

1. Обставини порушення

В ході судового розгляду мені стало відомо про факт маніпуляції з даними Державного земельного кадастру (ДЗК), вчиненими інженером-землевпорядником ФОП Ляшуком Олександром Івановичем.

Зокрема, 08.09.2025 року, вже під час слухання справи в суді та отримання висновку експерта, до ДЗК були внесені зміни щодо координат поворотних точок меж спірної земельної ділянки 0720885404:01:001:0009.

Підставою для внесення змін стала: Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), розроблена ФОП інженером-землевпорядником Ляшуком О.С., на замовлення Відповідача Савчука В.В.

Внаслідок дій інженера конфігурація та місцезнаходження земельної ділянки у ДЗК були змінені таким чином, що згідно з Висновком судової експертизи від 10.12.2025, житловий будинок тепер начебто знаходиться **поза**

межами цієї ділянки, що суперечить первинним правовстановлюючим документам (Державному акту).

2. Нормативне обґрунтування незаконності дій інженера-землевпорядника.

Відповідно до пункту «а» ч.2 ст.28 Закону України «Про землеустрій» 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.

Згідно з ч.3 ст.28 Закону України «Про землеустрій» розробники документації із землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.

Відповідно до ч.4 ст.55 Закону України «Про землеустрій» технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає:

- а) завдання на складання технічної документації із землеустрою;
- б) пояснювальну записку;
- в) матеріали топографо-геодезичних робіт;**
- г) кадастровий план земельної ділянки;
- г) перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- д) відомості про встановлені межові знаки.**

Частиною 3 ст.29 Закону України «Про землеустрій» передбачено, що документація із землеустрою у складі текстових матеріалів обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються:

- **інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них** (у разі формування земельних ділянок, внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру);

- **інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою.**

До пояснювальної записки за рішенням розробника можуть бути додані документи, що підтверджують відомості (інформацію), наведені в ній (ч.4 ст.29 Закону України «Про землеустрій»).

Згідно з ч.1 ст.30 Закону України «Про землеустрій» погодження і затвердження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому Земельним кодексом України, цим Законом.

Частиною 1 ст.198 Земельного кодексу України визначено, що з метою визначення та відновлення меж земельних ділянок виконується комплекс робіт, який охоплюється терміном «кадастрові зйомки».

Відповідно до ч.2 ст.198 ЗК України кадастрова зйомка включає:

- а) геодезичне встановлення меж земельної ділянки;**
- б) погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;**
- в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості;**

г) встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;

г) виготовлення кадастрового плану.

Дії інженера-землевпорядника містять ознаки грубого порушення вимог нормативно-правових актів у сфері землеустрою:

1. Порушення процедури погодження меж (ст. 198 ЗК України).

Відповідно до ст. 198 Земельного кодексу України закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі здійснюється у присутності власників (користувачів) суміжних земельних ділянок.

Я, як власник суміжної нерухомості – житлового будинку №12 вул.Підгаєцька с.Липа Луцького району, не був повідомлений про проведення робіт із відновлення меж 08.09.2025, межі зі мною не погоджувалися, Акт прийому-передачі межових знаків на зберігання я не підписував.

2. Внесення недостовірних відомостей.

Інженер-землевпорядник вніс до технічної документації неправдиві відомості про координати поворотних точок, які не відповідають фактичному користуванню та первинній документації, на підставі якої видавався Державний акт. Це було зроблено з метою штучного створення доказів для суду про те, що будинок нібито не знаходиться на ділянці.

3. Ігнорування існуючого судового спору справа №155/1349/24.

Розробка документації щодо встановлення меж спірної ділянки під час активного судового розгляду, без врахування позиції суду та без погодження із мною як позивачем та власником житлового будинку, який згідно попередньої технічної документації був у межах земельної ділянки 0720885404:01:001:0009, а згідно нової документації вже виведений за її межі, є порушенням професійної етики та законодавства.

Як вбачається з наявних графічних матеріалів (схеми накладання меж) наявної в експертизі, первинна конфігурація земельної ділянки (позначена синім кольором) передбачала накладення меж на об'єкт нерухомості — житловий будинок №12.

З метою усунення цього накладення, Відповідач – Савчук В.В., достовірно знаючи про наявність ухвали Горохівського районного суду Волинської області від 31.07.2025 про призначення земельно-технічної експертизи, через незаконні дії інженера-землевпорядника Ляшука О.С., фактично змінив геометрію ділянки (позначено червоним кольором), змістивши поворотні точки меж та змінивши лінійні проміри сторін.

При цьому, хоча номінальна площа земельної ділянки залишилась незмінною — 0,33 га, фактичне розташування ділянки у просторі змінилося. Зокрема, відбулося збільшення довжини ділянки (зміни лінійних промірів по периметру) за рахунок зміщення меж в бік земель міської ради.

Відповідно до ст. 116, 118, 122 ЗК України, розпорядження землями комунальної власності, у тому числі зміна меж та конфігурації вже сформованих земельних ділянок, належить до виключної компетенції власника — Берестечківської міської ради.

Будь-які дії щодо "коригування" меж, які призводять до зміни координат поворотних точок та фактичного «захоплення» нових територій (навіть при збереженні загальної площі), потребують:

1. Надання дозволу міською радою на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж.
2. Затвердження такої документації рішенням ради.

У даному випадку рішення Берестечківської міської ради про надання дозволу на зміну конфігурації земельної ділянки або затвердження нових меж зі зміненими лінійними промірами відсутнє. Таким чином, державна реєстрація земельної ділянки у межах відбулася на підставі нової технічної документації не відповідає вимогам закону та волевиявленню власника землі та суміжних користувачів.

Інженер-землевпорядник, на моє переконання, не міг не знати і не бачити, що в межах даної земельної ділянки розташований житловий будинок, оскільки він змінив межі поворотних точок саме в частині ділянки, де знаходиться житловий будинок №12, фактично «обійшовший» його, щоб створити підстави для заявлення в суді замовником технічної документації - Відповідачем Савчуком В.В., відсутності предмету судового спору.

Відповідно до ст. 68 Закону України «Про землеустрій», кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника анулюється у разі грубого порушення вимог нормативно-правових актів, стандартів, норм і правил у сфері землеустрою.

На підставі викладеного, керуючись ст.ст. 66, 68 Закону України «Про землеустрій»,—

ПРОШУ:

1. Прийняти цю скаргу до розгляду.
2. Здійснити перевірку дотримання вимог земельного законодавства інженером-землевпорядником Ляшуком Олександром Степановичем при розробці Технічної документації на замовлення Савчука Валентина Вячеславовича із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) стосовно земельної ділянки з кадастровим номером 0720885404:01:001:0009, відомості з якої внесено до ДЗК 08.09.2025.
3. За наслідком проведеної перевірки, звернутися до Держгеокадастру з поданням про анулювання кваліфікаційного сертифіката **№014210 від 09.08.2019** інженера-землевпорядника Ляшука Олександра Степановича за допущені ним порушення у сфері земельного законодавства при виготовленні технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійсненої на замовлення Савчука Валентина Вячеславовича площею 0,3300 га для ведення особистого селянського господарства, яка розташована: с.Липа, Луцький район, Волинська область, з кадастровим номером 0720885404:01:001:0009, відомості з якої внесено до ДЗК 08.09.2025;
4. Про прийняте рішення прошу повідомити мене письмово та на електронну пошту :

Додатки:

1. Копія Ухвали Горохівського районного суду про призначення експертизи від 31.07.2025 на 3 арк.;
2. Копія висновку експерта № 1/12-25 від 10.12.2025 (що підтверджує зміну координат) на 11 арк.;
3. Копія технічної документації складеної інженером-землевпорядником Ляшуком О.С. із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійсненої на замовлення Савчука Валентина Вячеславовича площею 0,3300 га для ведення особистого селянського господарства, яка розташована: с.Липа, Луцький район, Волинська область, з кадастровим номером 0720885404:01:001:0009 на 12 арк.;
4. Копії інших наявних матеріалів щодо земельної ділянки на 21 арк.

Воляннюк Р.С.
29.12.2025

