

Чернівецької області. Договір купівлі-продажу земельної ділянки від 22.08.2025 року № 1426.

Зазначена земельна ділянка продана відповідно до пункту 6¹ розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України на підставі рішення Глибоцької селищної ради 65 сесії VIII скликання від 22.07.2025 року № 3015-65/25. Цим же рішенням також затверджена «Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель сільськогосподарського призначення згідно Державного акту на право постійного користування землею серія Б № 000302 від 24 жовтня 1992 року, зареєстрованого за № 56 (тимчасовий до проведення інвентаризації землі) Микитюку Василю Дмитровичу, 01.02 Для ведення фермерського господарства, за межами населеного пункту с. Черепківці на території Глибоцької селищної ради, Чернівецького району, Чернівецької області» від 14.03.2025 р.

Розробником вказаної вище технічної документації із землеустрою є фізична особа-підприємець Кирилюк Юрій Васильович (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника № 013006 від 07.05.2015 р.).

Підставою для розробки зазначеної технічної документації із землеустрою є письмове звернення гр. Микитюка В. Д. та рішення Глибоцької селищної ради 56 сесії VIII скликання від 14.11.2024 року № 2620-56/24 «Про надання дозволу гр. Микитюку Василю Дмитровичу на складання технічної документації щодо інвентаризації земель, цільове призначення якої: 01.02 – для ведення фермерського господарства, площею 5,0000 га, яка розташована на території Глибоцької селищної ради, Чернівецького району, Чернівецької області, відповідно до Державного акту на право постійного користування землею серія Б № 000302 від 24 жовтня 1992 року, зареєстрований за № 56, виданий на підставі рішення Черепковецької сільської ради від 24 жовтня 1992 року».

Згідно пункту 2 розділу VII Прикінцевих та Перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. У разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Відповідно до п. 115 Постанови Кабінету Міністрів України № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 року, державна реєстрація земельних ділянок, переданих у власність (користування) без проведення їх державної реєстрації (в тому числі у разі, коли відомості про земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, не внесені до державного реєстру земель), здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.



При цьому звертаємо увагу, що земельна ділянка за кадастровим номером 7321088200:01:002:0134 не відповідає конфігурації, зазначеній на Державному акті на право постійного користування землею серія Б № 000302 від 24 жовтня 1992 року, та місцезнаходженню земельної ділянки, що визначено у «Проект відведення земель Микитюку І. Д., Микитюку В. Д. жителям села Черепківці Глибоцького району Чернівецької області для створення селянського (фермерського) господарства», розробленого в 1992 році Чернівецьким філіалом Інституту землеустрою (1992 МФ 13 ЧВГЛ 000003, сторінка 13).

Розробник на стор. 6 пояснювальної записки Технічної документації зазначає, що в результаті проведених робіт зміниться периметр, довжини ліній та місце розташування в АС ДЗК згідно системи координат СК 63.

У вищезгадану документацію долучено заяву гр. Микитюка В.Д. на зміну конфігурації (сторінка 45 документації). Водночас, у документації не описано, за рахунок яких земель та/або земельних ділянок змінюється конфігурація останньої та чим це обґрунтовано.

Разом з тим, сертифікованим інженером-землевпорядником Кирилюком Ю.В. зазначено, що формування земельної ділянки здійснено ним з урахуванням детального аналізу документів, планово-картографічних матеріалів та іншої інформації, яка розміщена на публічній кадастровій карті України. Формування земельної ділянки виконано з урахуванням фактичного використання земельної ділянки.

Тобто, це новостворена земельна ділянка, яка не має нічого спільного із земельною ділянкою, яка вказана на Державному акті на право постійного користування землею серії Б № 000302 від 24 жовтня 1992 року, та якою *фактично користується (обробляє)* гр. Микитюк В.Д., що добре видно на карті в Національній кадастровій системі Державного земельного кадастру (частина земельної ділянки за кадастровим номером 7321088200:01:002:0135). В свою чергу, новостворена земельна ділянка зміщена на Пд орієнтовно на 100-150 метрів.

Слід зазначити, що нову земельну ділянку за кадастровим номером 7321088200:01:002:0134 сертифікований інженер-землевпорядник Кирилюк Ю. Д. сформував на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель сільськогосподарського призначення.

Відповідно до пункту «в» частини 2 статті 57 цього Закону України «Про землеустрій», технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель включає: пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку, та Державному земельному кадастрі. У разі виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру щодо меж земельних ділянок та/або інших відомостей про земельні ділянки, технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель також включає кадастрові плани відповідних земельних ділянок із зазначенням виправлених відомостей про них. У сформованій технічній

документації із землеустрою щодо інвентаризації земель така інформація відсутня, на що також звертаємо увагу.

Враховуючи зазначене, сертифікованим інженером-землевпорядником Кирилюком Ю. В. документацію розроблено з порушенням вимог статей 79-1, 107 Земельного кодексу України, статей 21, 22, 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр», статті 57 Закону України «Про землеустрій», та пункту 110 Порядку ведення Державного земельного кадастру. Також порушені права суміжних землекористувачів і власників земельних ділянок, за рахунок яких змінено межі (конфігурація) земельної ділянки, а саме сформовано НОВУ земельну ділянку за рахунок земель комунальної власності Глибоцької селищної ради.

Надалі, на підставі цивільно-правової угоди, використовуючи пункт 6¹ розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України, Глибоцька селищна рада здійснила продаж новоствореної земельної ділянки з категорією земель – землі сільськогосподарського призначення, всупереч частини 7 статті 130 Земельного кодексу України.

З огляду на викладене, наявний умисний характер порушень вимог земельного законодавства з боку розробника документації.

Відповідно до положень статті 66 Закону України «Про землеустрій», кваліфікаційна комісія здійснює контроль за якістю професійної підготовки інженерів-землевпорядників.

Згідно з частиною 1 статті 68 Закону України «Про землеустрій», особи, винні в порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом.

З огляду на вищевикладене, звертаємо увагу комісії, що розробником ФОП Кирилюком Юрієм Васильовичем під час розробки зазначеної документації із землеустрою допущені грубі порушення вимог положень нормативно-правових актів у сфері землеустрою, є всі на те підстави для звернення до Кваліфікаційної комісії з поданням про анулювання кваліфікаційного сертифікату інженера-землевпорядника від 07.05.2015 року № 013006.

Додатки:

1. Скан-копія Державного акту на право постійного користування землею серія Б № 000302 від 24.10.1992 р., гр. Микитюка В.Д., для ведення фермерського господарства, за межами населеного пункту с. Черепківці на території Глибоцької селищної ради, Чернівецького району, Чернівецької області, на 4 арк. у форматі PDF.
2. Скан-копія кадастрового плану земельної ділянки за кадастровим номером 7321088200:01:002:0134, складеного ФОП Кирилюк Ю.Д. під час виготовлення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель сільськогосподарського призначення, на 1 арк. у форматі PDF.

3. Скан-копія укладеного між Глибоцькою селищною радою та гр. Микитюком В.Д. договору купівлі-продажу земельної ділянки за кадастровим номером 7321088200:01:002:0134, на 4 арк. у форматі PDF.
4. Скан-копія розробленої ФОП Кирилюк Ю.В. технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель сільськогосподарського призначення згідно Державного акту на право постійного користування землею серія Б № 000302 від 24 жовтня 1992 року, зареєстровано за № 56 Микитюку В.Д., 01.02 Для ведення фермерського господарства, за межами населеного пункту с. Черепківці на території Глибоцької селищної ради, Чернівецького району, Чернівецької області, на 46 арк. у форматі PDF.
5. Скан-копія рішення Глибоцької селищної ради від 22.07.2025 року № 3015-65/25 «Про розгляд заяви гр. Микитюка гр. В.Д. стосовно продажу земельної ділянки», на 2 арк. у форматі PDF.
6. «Проект відведення земель Микитюку І.Д., Микитюку В.Д. жителям села Черепківці Глибоцького району Чернівецької області для створення селянського (фермерського) господарства» розробленого в 1992 році Чернівецьким філіалом інституту землеустрою (1992 МФ 13 ЧВГЛ 000003), на 18 арк. у форматі PDF.

Начальник

Сергій САВЧУК

